



中关村发展集团股份有限公司

2021 年面向专业投资者

公开发行永续期公司债券（第三期）

募集说明书摘要

注册金额	100 亿元
本期发行金额	10 亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：



联席主承销商：



签署日期：2021 年 11 月 23 日

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人聚焦北京“三城一区”和中关村“一区多园”，按照“建用并举”的理念经营园区，搭建起一批高端化、特色化的科技载体，为创新创业主体提供高品质的空间运营服务，逐步形成“高精尖”产业聚集效应。根据公司未来发展规划，发行人园区开发建设等业务在未来五年内对资金依然有需求，可能对发行人的盈利能力造成一定影响。

2、报告期内发行人的园区项目建设规模较大，周期较长，开发过程中的项目形成了发行人的期末存货，存货主要系未完工项目的开发成本。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 5,790,112.93 万元、6,275,551.43 万元、5,024,099.99 万元和 5,509,724.33 万元，占总资产的比例分别为 43.82%、45.17%、36.40%和 37.85%。存货占总资产比例较大，但占比呈波动下降趋势。目前发行人各项目均处于正常的在建和销售状态，如果相应销售周转变慢，可能给发行人偿债带来一定的流动性风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券为无担保债券。在债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

2、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

3、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、

交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的长期主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期公司债券信用等级为 AAA。该等评级表明发行人偿还债务的能力很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但由于资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

5、发行人长期主体信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

6、本期债券为永续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项（具体条款请参见本募集说明书“第二节 发行条款”之“一、本期债券的基本发行条款”及“二、本期债券的特殊发行条款”）：

（1）本期债券分为两个品种，其中品种一的期限为 2+N 年期，基础期限 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。品种二的期限为 3+N 年期，基础期限 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（2）本期债券附设发行人续期选择权：本期债券品种一以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本次债

券。本期债券品种二以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本次债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（3）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（4）本次债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本次债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本次债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（5）本期债券设置了强制付息事件，付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（6）本期债券设置了利息递延下的限制事项。若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；2）减少注册资本。若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（7）发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本次债券分类为权益工具。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（8）本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（9）本期债券设置赎回选择权：

除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本次债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。赎回的支付方式与本次债券到期本息支付相同，将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述不可避免的税款缴纳或补缴条例；

2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7

号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布公告时需要同时提供以下文件：

1) 由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

2) 由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

（10）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），本期债券将按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的债券利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的债券利息收入应当依法纳税。

7、本期债券为永续期公司债券，若发行人行使相关权利可能影响本期债券持有人的利益，本期债券存在利息递延支付的风险、发行人不行使赎回权风险、发行人行使续期选择权的风险和会计政策变化的风险。

（1）利息递延支付的风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权按照发行条款

约定递延支付利息，且不受任何递延支付利息次数的限制。如果发行人决定递延支付利息，投资者获得本期债券利息将可能面临回收期较长的风险。

（2）发行人不行使赎回权风险

本期债券没有固定到期日，发行人有权按照发行条款约定在特定时点赎回本期债券，如果发行人在可行使赎回权时没有行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（3）发行人行使续期选择权的风险

本期永续期公司债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（4）会计政策变化的风险

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，可能使得本期债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

目 录

重大事项提示.....	2
目 录.....	9
释 义.....	10
第一节 发行条款.....	12
第二节 募集资金运用.....	20
第三节 发行人基本情况.....	25
第四节 发行人主要财务情况.....	81
第五节 发行人信用状况.....	175
第六节 增信情况.....	179
第七节 备查文件.....	180

释 义

在本募集说明书及其摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/本公司/公司/中关村发展/中关村发展集团	指	中关村发展集团股份有限公司
实际控制人	指	北京市人民政府
本次债券	指	发行人向专业投资者公开发行的总额不超过人民币100亿元（含100亿元）的公司债券，每张面值为人民币100元
本期债券		发行人向专业投资者公开发行的总额人民币10亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券面向专业投资者公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《中关村发展集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本期债券的发行而制作的《中关村发展集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
审计机构、会计师	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
律师事务所、律师	指	国浩律师（北京）事务所
专业投资者	指	指符合《管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》以《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定条件的投资者
上市交易场所、上交所	指	上海证券交易所
登记机构、中证登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《中关村发展集团股份有限公司章程》
《承销协议》	指	《中关村发展集团股份有限公司公开发行公司债券之承销协议》

《受托管理协议》	指	《中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中关村发展集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券持有人	指	持有本期债券的专业投资者
报告期、近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书及其摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：中关村发展集团股份有限公司。

（二）债券全称：中关村发展集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）。

（三）注册文件：发行人于 2020 年 9 月 25 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中关村发展集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕2373 号），注册规模为不超过 100 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为 10 亿元。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一的期限为 2+N 年期，基础期限 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。品种二的期限为 3+N 年期，基础期限 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。后

续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 1 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，品种一付息日为 2022 年至 2023 年 12 月 1 日，品种二付息日为 2022 年至 2024 年的 12 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

永续期公司债券特殊发行条款

1、发行人续期选择权：本期债券品种一以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。本期债券品种二以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本次债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2、递延支付利息选择权：本次债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本次债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本次债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

6、会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本次债券分类为权益工具。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

7、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

8、赎回选择权：

除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本次债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。赎回的支付方式与本次债券到期本息支付相同，将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述不可避免的税款缴纳或补缴条例；

（2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时

进行公告)。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

（2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

9、税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），本期债券将按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的债券利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的债券利息收入应当依法纳税。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 11 月 26 日。
- 2、发行首日：2021 年 11 月 30 日。
- 3、发行期限：2021 年 11 月 30 日至 2021 年 12 月 1 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2373 号），本次债券注册总额不超过 100 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为 10 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务和补充流动资金。

（一）偿还公司债务

本期债券募集资金拟使用不超过 10 亿元用于偿还公司债务本息。拟偿还债务见下表列示：

表：发行人本期债券募集资金拟偿还公司债务明细情况

单位：亿元

借款主体	债券简称/借款机构	借款余额	起息时间	到期时间
中关村发展集团	21 中关村集 SCP002	10.00	2021-07-08	2021-12-15
中关村发展集团	16 中关 02	11.50	2016-12-07	2021-12-07

因债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）补充流动资金

发行人拟将本期债券剩余募集资金用于补充发行人及下属子公司日常生产经营所需流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，降低资金成本和经营风险，提升营业利润。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债务和补充流动资金的具体金额或调整具体的募投项目。

发行人承诺，本期公开发行公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，不用于购买理财产品，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或用于不生产经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

本期债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，公司在北京银行中关村分行营业部和招商银行股份有限公司北京石景山支行开具了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

（一）募集资金的存放发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

发行人于 2021 年 3 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行科技创新公司债券（第一期）（面向专业投资者），发行规模 10 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 4 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行可续期公司债券（第一期）（面向专业投资者），发行规模 20 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 6 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行可续期公司债券（第二期）（面向专业投资者），发行规模 20 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 7 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者），发行规模 20 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 9 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）（面向专业投资者），发行规模 10 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 10 月发行了中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第四期）（面向专业投资者），发行规模 10 亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人募集资金使用均履行了相应的内部审批程序，符合发行人公司制度的相关规定。发行人已在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金

的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。发行人严格按照募集说明书承诺的安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管银行监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	中关村发展集团股份有限公司
法定代表人	赵长山
注册资本	2,302,010.50万元
实缴资本	2,214,964.52万元
设立（工商注册）日期	2010年3月31日
统一社会信用代码	911100005531192122
住所（注册地）	北京市海淀区西三环北路甲2号院7号楼10-14层
邮政编码	100081
所属行业	综合类
经营范围	投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	010-83453741/010-83453000
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	杨彦文/董事会秘书/010-83453627
联系人	李永鑫、陶蕊

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

中关村发展集团股份有限公司（前身是北京中关村发展集团股份有限公司）由北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“海淀国资中心”）、中关村科技园区丰台园科技创业服务中心（以下简称“丰科创”）、北京经济技术投资开发总公司（以下简称“经开总公司”）、北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建集团”）、中关村科技园区昌平园创业服务中心（以下简称“昌平创服中心”）、首钢总公司（以下简称“首钢”）、北京京泰投资管理中心（以下简

称“京泰投资”)、中关村高科技产业促进中心(以下简称“高促中心”)、北京工业发展投资管理有限公司(以下简称“工业投资公司”)、北京望京新兴产业区综合开发公司(现已更名为北京望京新兴产业区综合开发有限公司,以下简称“望京综开公司”)、北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司(以下简称“京东产业基地”)、北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“大兴国资委”)、北京市石景山区生产力促进中心(以下简称“石景山促进中心”)、北京东方文化资产经营有限公司(以下简称“东方文化”)、北京金桥伟业投资发展公司(以下简称“金桥伟业”)、北京通政国有资产经营有限公司(以下简称“通政国资”)共同发起设立的股份有限公司,于 2010 年 3 月 31 日取得注册号为 110000012736847 的营业执照。

(二) 发行人历史沿革

1、发行人注册资本变更情况

2011 年 6 月 29 日,发行人注册资本由 1,000,000 万元变更为 1,022,000 万元。本次注册资本变更经董事会、股东大会决议通过,于 2011 年 6 月 29 日,在北京市工商局办理工商变更手续。

2012 年 6 月 29 日,发行人注册资本由 1,022,000 万元变更为 1,194,323.0949 万元。本次注册资本变更经董事会、股东大会决议通过,于 2012 年 6 月 29 日,在北京市工商局办理工商变更手续。

2012 年 12 月 31 日,发行人注册资本由 1,194,323.0949 万元变更为 1,239,157.9573 万元,本次注册资本变更经股东大会决议通过,于 2012 年 12 月 31 日,在北京市工商局办理工商变更手续。

2014 年 12 月 11 日,公司注册资本由 1,239,157.9573 万元变更为 1,741,766.6530 万元,本次增资由 2014 年度第一次临时股东大会决议通过。2014 年 8 月 19 日,中关村发展集团与北京中关村发展投资中心签订《增资扩股协议》。截至 2014 年 12 月 31 日,发行人已收到北京中关村发展投资中心缴纳的人民币 3,880,000,000.00 元,折合股本 3,373,913,044 股,溢价部分计入资本公积。截至 2015 年 7 月 28 日,发行人已收到北京中关村发展投资中心缴纳的第二期出资人民币 1,900,000,000.00 元,折合股本 1,652,173,913 股。

2015 年 2 月 11 日收到《北京市财政局关于同意中关村高科技产业促进中心股权无偿划转的函》（京财科文[2015]187 号），北京市财政局同意将高促中心所持有的包括本公司在内的 7 家公司股权无偿划转至北京中关村发展投资中心。北京中关村发展投资中心获得无偿划转 2,123,230,949 股后共占中关村发展集团总股份的 41.05%。

2017 年 5 月 25 日，发行人注册资本由 1,741,766.65 万元变更为 1,812,843.83 万元，本次增资由公司 2017 年度第一次临时股东大会审议通过，同意北京中关村发展投资中心以 85,292.62 万元向中关村发展集团增资。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 710,771,805 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 43.3578%。

2017 年 6 月 20 日，发行人注册资本由 1,812,843.83 万元变更为 2,302,010.50 万元，本次增资由 2017 年度第二次临时股东大会决议通过，同意北京中关村发展投资中心以 587,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.20 元人民币，其中 489,166.67 万元计入实收资本，97,833.33 万元计入资本公积。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 4,891,666,667 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 55.3939%。

2、发行人股东变更情况

2011 年 4 月 20 日，发行人收到股东望京综开公司《关于变更公司名称的函》：原北京望京新兴产业区综合开发公司，已于 2010 年 11 月 15 日正式取得北京市工商行政管理局的《名称变更通知》，公司名称现已变更为“北京望京新兴产业区综合开发有限公司”。

2011 年 11 月 29 日，原股东京泰投资将其所持有 4.89%的股权全部转让于北京北控置业有限责任公司（下称“北控置业”）。

2011 年 12 月 19 日，原股东石景山促进中心将其所持有 1.32%的股权全部转让于北京市石景山区国有资产经营公司（下称“石景山国资公司”）。

2012 年 12 月 27 日，中关村发展集团与中国建筑签订《增资扩股协议》，协议约定：“中国建筑以 30,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.09

元人民币，其中 27,522.9358 万元计入实收资本，2,477.0642 万元计入资本公积。中关村发展集团向中国建筑公司增发的股份数为 275,229,358 股，占扩股后中关村发展集团总股份的 2.22%”。

2014 年 8 月 19 日，中关村发展集团与北京中关村发展投资中心签订《增资扩股协议》，协议约定：“北京中关村发展投资中心以 578,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.15 元人民币，其中 502,608.6957 万元计入实收资本，75,391.3043 万元计入资本公积。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 5,026,086,957 股，占扩股后中关村发展集团总股份的 28.86%”。

2015 年 2 月 11 日收到《北京市财政局关于同意中关村高科技产业促进中心股权无偿划转的函》（京财科文[2015]187 号），北京市财政局同意将高促中心所持有的包括本公司在内的 7 家公司股权无偿划转至北京中关村发展投资中心。北京中关村发展投资中心获得无偿划转 2,123,230,949 股后共占中关村发展集团总股份的 41.05%。

2017 年 5 月 25 日，发行人由 2017 年度第一次临时股东大会审议通过，同意北京中关村发展投资中心以 85,292.62 万元向中关村发展集团增资，中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 710,771,805 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 43.36%。

2017 年 6 月 20 日，发行人由 2017 年度第二次临时股东大会决议通过，同意北京中关村发展投资中心以 587,000 万元向中关村发展集团增资，中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 4,891,666,667 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 55.3939%。

2017 年 6 月 15 日，本公司收到股东首钢总公司关于变更公司名称的函，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于首钢总公司公司制改革方案的批复》（京国资[2017]80 号），首钢总公司企业名称已由“首钢总公司”变更为“首钢集团有限公司”，现已完成工商变更登记。

2017 年 7 月 28 日，本公司收到《关于将首钢集团有限公司所持中关村发展集团股份有限公司股权无偿划转至北京首钢股权投资管理有限公司的工作联系

函》，经首钢集团有限公司研究决定，将其持有的本公司股权(50,000.00 万股)无偿划转至北京首钢股权投资管理有限公司(以下简称“首钢股权公司”)。

依据中共北京市昌平区委常委会议(2015 年第 21 期)、北京市昌平区人民政府会议(第 33 期)会议精神、北京市昌平区财政局《关于无偿划转中关村科技园区昌平园创业服务中心所持股权至北京昌平科技园发展有限公司的批复》、北京市昌平区国资委《关于昌发展公司无偿受让股权转增注册资本的批复》，2017 年 7 月，昌平创服中心将所持有的本公司的股份无偿划转至北京昌平科技园发展有限公司(以下简称“昌发展公司”)。

2017 年 11 月 15 日，股东经开总公司变更公司名称，原北京经济技术投资开发总公司，已于 2017 年 11 月 15 日完成工商变更登记，公司名称现已变更为“北京亦庄投资控股有限公司”，以下简称“亦庄控股”。2017 年 10 月 11 日，股东北控置业变更公司名称，公司名称由“北京北控置业有限责任公司”变更为“北京北控置业集团有限公司”并已完成工商变更登记。

2018 年 5 月 4 日，根据北京市财政局《北京市财政局关于中关村发展集团股份有限公司增资有关事项的报告》、北京市财政局文件《北京市财政局关于下达 2018 年基本建设市级项目一般公共预算的函》、《中发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 135,590,000.00 元。本次增资后，股东北京中关村发展投资中心对本公司的持股比例为 53.82%。

2018 年 8 月 31 日，根据北京市财政局文件《北京市财政局关于下达中关村管委会怀柔科学城核心区建设项目资金的函》、《中关村发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 2,000,000,000.00 元。本次增资后，北京中关村发展投资中心对本公司的认缴持股比例 55.39%。

截至本募集说明书及摘要签署日，发行人注册资本 2,302,010.50 万元，实缴资本 2,214,964.52 万元。

（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人共有股东 17 家，其股东明细如下：

表：发行人股权结构情况表

单位：万元，%

序号	股东名称	认缴股份	持股比例	实缴出资	实缴出资比例
1	北京中关村发展投资中心	1,275,175.64	55.39	1,197,303.97	54.06
2	北京市海淀区国有资本经营管理中心	260,000.00	11.29	260,000.00	11.74
3	中关村科技园区丰台园科技创业服务中心	179,387.73	7.79	179,387.73	8.10
4	北京亦庄投资控股有限公司	150,000.00	6.52	150,000.00	6.77
5	北京科技园建设（集团）股份有限公司	89,253.63	3.88	89,253.63	4.03
6	北京昌平科技园发展有限公司	68,829.97	2.99	68,829.97	3.11
7	北京首钢股权投资管理有限公司	50,000.00	2.17	50,000.00	2.26
8	北京北控置业集团有限公司	50,000.00	2.17	50,000.00	2.26
9	北京望京新兴产业区综合开发公司	42,706.54	1.86	42,706.54	1.93
10	北京工业发展投资管理有限公司	38,569.33	1.68	38,569.33	1.74
11	北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	20,508.82	0.89	20,508.82	0.93
12	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	20,000.00	0.87	20,000.00	0.90
13	中国建筑股份有限公司	27,522.94	1.20	18,348.62	0.83
14	北京市石景山区国有资本投资有限公司	13,502.61	0.59	13,502.61	0.61
15	北京东方文化资产经营有限公司	8,200.00	0.36	8,200.00	0.37
16	北京金桥伟业投资发展公司	5,566.64	0.24	5,566.64	0.25
17	北京通政国有资产经营有限公司	2,786.66	0.12	2,786.66	0.13
	合计	2,302,010.50	100.00	2,214,964.52	100.00

（二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

截至募集说明书及摘要签署日，发行人第一大股东为北京中关村发展投资

中心，认缴持股比例 55.39%，系发行人的控股股东。

北京中关村发展投资中心成立于 2013 年 11 月 27 日，住址：北京市海淀区阜成路 73 号裕惠大厦 C 座 509 室，法定代表人：赵长山，注册资金：10,000 万元，公司类型：全民所有制，经营范围：项目投资；投资管理；资产管理。

（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

近三年，北京中关村发展投资中心所持发行人股份不存在质押、冻结或其他权属争议情况。

（三）实际控制人基本情况

按照北京市政府统一部署，发行人的设立经过市政府批准，是北京市政府加快中关村国家自主创新示范区（以下简称“中关村示范区”）“一区多园”统筹建设的一项重大举措。2010 年 4 月 1 日，北京市人民政府出具《关于重组设立北京中关村发展集团股份有限公司有关事宜的通知》（京政函[2010]25 号），同意重组设立北京中关村发展集团股份有限公司，授权中关村管委会就市级财政投入资金履行出资职责并依法对中关村发展集团的国有资产进行监督管理。2010 年 4 月 15 日，中关村科技园区管理委员会做出《关于对中关村发展集团进行归口管理和履行监管职责有关工作意见的请示》（79 号），拟明确中关村管委会对中关村发展集团行使“资产收益、参与重大决策和选择管理者”等出资职责和国有资产监管职责，及职责具体内容，北京市政府批示同意该请示。

因此发行人实际控制人为北京市人民政府。近三年发行人实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要子公司 8 家，情况如下：

表：主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京中关村软件园发展有限责任公司	园区管理服务	97.00%	52.38	29.61	22.77	6.98	1.85	否
2	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	产业园区建设	96.00%	43.10	32.92	10.18	12.52	1.14	否
3	北京中关村电子城建设有限公司	产业园区建设	51.00%	59.35	46.87	12.48	3.19	0.15	否
4	北京实创高科技发展有限责任公司	产业园区建设	100.00%	260.18	235.71	24.47	44.68	1.21	否
5	北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	金融服务	100.00%	115.78	56.41	59.37	8.82	4.26	否
6	中关村科技租赁股份有限公司	融资租赁	48.00%	80.57	61.41	19.16	5.88	1.61	否
7	中关村医疗器械园有限公司	产业园区建设	52.63%	12.67	7.46	5.22	0.32	-0.31	否
8	北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	投资管理	99.90%	87.58	6.54	81.04	0.00	5.22	否

报告期内，存在 6 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

1、本公司对集成电路设计园持股比例为 40.00%，本公司之子公司软件园公司对集成电路设计园持股比例为 10.00%，北京首置房地产企业管理有限公司对集成电路设计园持股比例为 50.00%。本公司与北京首置房地产企业管理有限公司于 2016 年签署一致行动协议，北京首置房地产企业管理有限公司行使的表决权与本公司保持一致，考虑一致行动的表决权后，本公司对集成电路设计园享有的表决权比例为 100.00%，纳入合并范围。

2、本公司对石家庄协同公司的持股比例为 30.00%，本公司之子公司北京中关村科技园区建设投资有限公司（原北京海开房地产集团有限责任公司，以下简称中建投公司）对石家庄协同公司的持股比例为 20.00%，中关村协同发展投资有限公司（以下简称协同发展公司）对石家庄协同公司的持股比例为 10.00%。根据石家庄协同公司股东协议及公司章程的规定，本公司、中建投公司、协同发展公司为一致行动人，对于股东会所决议事项的表决，中建投公司和协同发展公司按照本公司的决策意见进行表决，考虑一致行动的表决权后，

本集团对石家庄协同公司的表决权比例为 60.00%，纳入合并范围。

3、本公司之下属公司北京实创科技园经营服务有限责任公司（以下简称实创经服公司）持有北京实创科技园物业服务有限责任公司 50%的股权，北京威凯建设发展有限责任公司（以下简称威凯建设公司）持有北京实创科技园物业服务有限责任公司 17.044%股权。实创经服公司与威凯建设公司签署一致行动决议，威凯建设公司行使的表决权与实创经服公司保持一致，考虑一致行动的表决权后，本集团对北京实创科技园物业服务有限责任公司享有的表决权比例为 67.044%，纳入合并范围。

4、本公司对工业设计院公司的持股比例为 38.75%，本公司之股东北京中关村发展投资中心对工业设计院公司的持股比例为 12.25%。根据工业设计院公司股东协议及公司章程的规定，本公司与股东北京中关村发展投资中心为一致行动人，考虑一致行动的表决权后，本公司对工业设计院公司的表决权比例为 51.00%，纳入合并范围。

5、本公司对至臻环保公司的持股比例为 35.00%，至臻环保公司董事会共 7 个席位，本公司委派 4 名董事，至臻环保公司章程中规定董事会决议必须经全体董事过半数通过，故本公司对至臻环保公司达到控制，纳入合并范围。

6、本公司持有中关村租赁公司 45.00%股权，本公司之子公司中科金公司持有中关村租赁公司 3.00%股权，合计持有 48.00%股权。中关村租赁公司之第二大股东持股比例为 7.5%，本公司为中关村租赁公司的单一第一大股东，能够主导其相关活动，对中关村租赁公司达到控制，纳入合并范围。

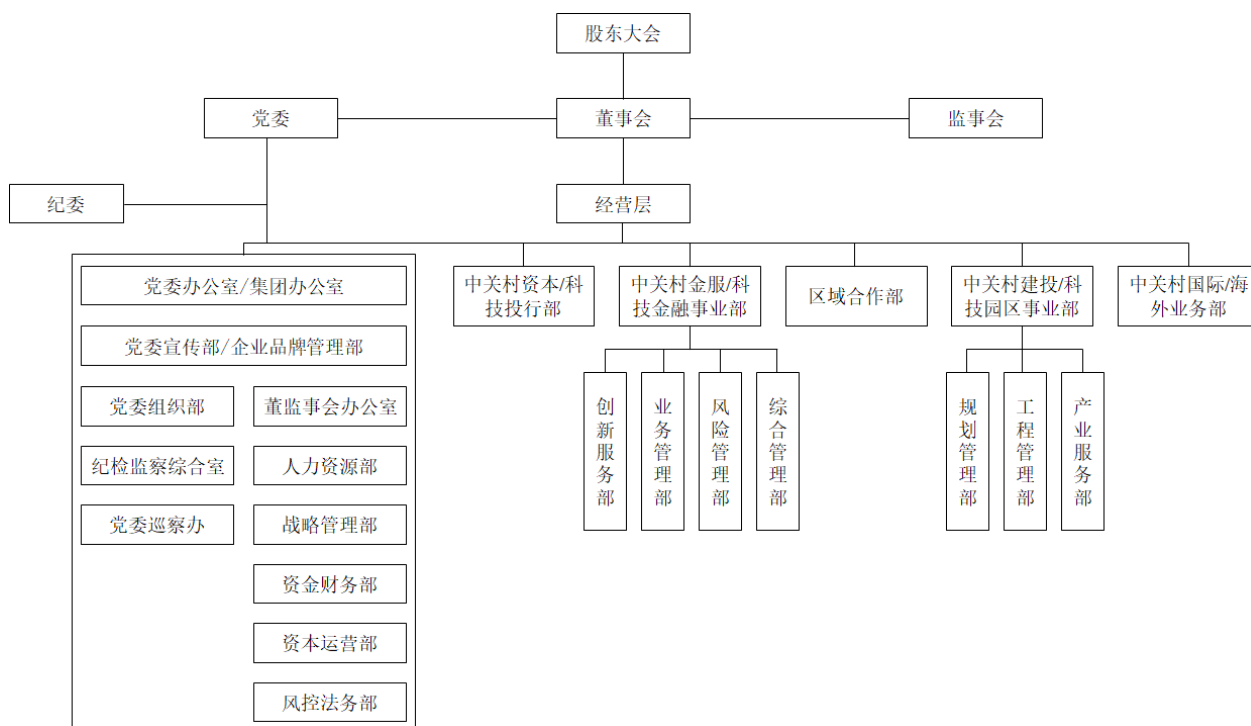
（二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业或联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、法人治理结构及其运营情况

发行人根据《公司法》、《证券法》和其他有关规定设立股东大会、董事会和监事会。

（1）股东大会

根据发行人的《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1）决定公司的经营方针和投资计划；
- 2）董事、非由职工代表担任的监事的任免及其报酬事项；
- 3）审议批准董事会的报告；
- 4）审议批准监事会报告；
- 5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- 8) 对发行公司债券或其他证券及上市方案作出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保的事项;
- 12) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

(2) 董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成。董事经股东大会选举产生。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作;
- 2) 执行股东大会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;
- 7) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司总会计师、副总经理等高级管理人员及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度;
- 11) 听取公司总经理的工作汇报及检查总经理的工作;
- 12) 审议批准公司拟与关联人发生的交易金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12 个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产 1% 的关联交易事项;

13) 审议批准公司及子公司在一年内购买、出售重大资产单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12 个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产 1%的事项；

14) 审议批准公司及控股子公司单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12 个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产 1%的对外投资（含委托理财(购买银行理财产品除外)、委托贷款（公司资金结算中心委托贷款除外））；

审议批准公司资金结算中心对成员单位单笔委托贷款金额超过公司最近一期经审计净资产 1%的事项，不设累计限额审批；公司资金结算中心成员单位向资金结算中心以委托贷款形式归集资金无需审批。

15) 审议批准股东大会权限之外的公司担保事项及根据相关规定子公司发生的应当由公司董事会审议的担保事项（以担保为主营业务的子公司除外）；

16) 审议批准股东大会和授权总经理权限之外的公司其他重大事项；

17) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

18) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会。监事会由 9 名监事组成。监事会行使下列职权：

1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2) 检查公司财务；

3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

6) 提议召开临时董事会；

7) 向股东大会提出提案；

8) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

9) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

10) 法律法规、公司章程或股东大会授予的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

4) 拟订公司的基本管理制度；

5) 制定公司的具体规章；

6) 提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员，决定其他高级管理人员的工作分工；

7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8) 审议批准公司的日常经营合同；

9) 审议批准以下事项：公司拟与关联人发生的交易金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12 个月内累计在公司最近一期经审计净资产 1% 以下的关联交易；公司及子公司在一年内购买、出售重大资产金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12 个月内累计在公司最近一期经审计净资产 1% 以下的事项；公司及子公司单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）

12 个月内累计投资额在公司最近一期经审计净资产 1%以下的对外投资（含委托理财（购买银行理财产品除外）、委托贷款（公司资金结算中心委托贷款除外））；

审议批准公司资金结算中心对成员单位单笔委托贷款金额不超过公司最近一期经审计净资产 1%的事项；公司资金结算中心成员单位向资金结算中心以委托贷款形式归集资金无需审批。

10) 对于公司章程规定应由董事会审批的关联交易、对外投资、购买或出售重大资产、担保等事项，由总经理拟订方案，经董事会按权限批准后，由总经理组织实施并定期在董事会上报告实施进展情况；

11) 公司章程或董事会授予的其他职权。

2、发行人内部机构设置情况

截至本募集说明书签署日，发行人设有党委办公室/集团办公室、董监事会办公室、纪检监察综合室、党委巡察办、党委宣传部/企业品牌管理部、中关村金服/科技金融事业部、中关村国际/海外业务部、党委组织部、人力资源部、战略管理部、资金财务部、资本运营部、风控法务部、中关村建投/科技园区事业部、区域合作部、中关村资本/科技投行部。

（二）内部管理制度

发行人重视内部控制体系的建设，根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，建立了较为完善的内部控制制度。

1、财务管理制度

发行人制定了中关村发展集团各项财务管理制度，主要内容包括财务管理体制、财务机构与人员、会计核算、资金管理、成本费用控制、信息管理、财务监督等方面。

2、投资与经营管理制度

发行人制定了《中关村发展集团股权投资管理办法》、《中关村发展集团股权投资决策委员会办法》、《中关村发展集团股权投资投后管理工作细则》及《中关村发展集团股权投资业务专题档案管理工作细则》等相关制度。

3、融资管理制度

发行人制定了《中关村发展集团债务融资管理办法》，对金融机构的借款管理、债券的融资管理、其他方式的融资管理、以及融资风险管理、融资业务档案管理等做出了规定。

4、预算管理制度

发行人制定了《中关村发展集团预算管理办法》，主要包括预算组织体系与职责划分、财务预算编制原则与要求、财务预算编制与审批、财务预算执行与控制、财务预算调整与审批、财务预算考核与监督等。

5、资金管理制度

发行人制定了《中关村发展集团货币资金管理办法》，严格货币资金管理，使货币资金管理程序化、规范化。该办法包括了对发行人现金管理、银行账户的管理、支票及银行结算管理、特殊事项支出管理、单据及发票的规定等相关规定。

6、担保制度

根据公司产品规定，未经发行人批准，各下属单位不得对外提供担保，公司对外提供担保需审慎，按照公司章程等内部要求和国家有关规定执行。经批准提供的担保业务，必须以合同或协议方式确定各方的权益和义务，为降低公司的担保风险，督促被担保人切实履约。一般情况下，需要求担保人提供反担保。

7、关联交易制度

为确保公司关联交易正常开展，发行人建立了健全的关联交易管理制度，严格遵守公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的规定，所涉及的关联交易均按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序。

8、对下属子公司管理制度

根据国家有关法律、法规和相关制度的规定，发行人制定了财务管理、预算管理、融资管理等管理办法，对子公司进行了规范化管理。子公司也建立健全了内部审计和财务检查制度，控股子公司重大资产购买及出售、重大对外投资等事项均需要得到集团总部的审议批准。

9、信息披露制度

为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《公司法》、《证券法》等国家有关法律、法规及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《公司章程》等有关规定，发行人制定了《中关村发展集团股份有限公司公司债券信息披露事务管理制度》和《中关村发展集团股份有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》等，对公司信息披露的内容、披露标准及披露程序等内容作出了规定。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立了健全的公司法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、人员独立

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

3、资产独立

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人现有资产不存在被控股股东占用的情况。

4、机构独立

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为独立运行的机构体系，公司的机构独立于控股股东。

5、财务独立

发行人建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立运作、独立核算、独立纳税，未与控股股东共用账户，发行人可根据经营需要独立作出财务决策。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表：董事、监事及高级管理人员一览表

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
赵长山	董事/董事长	2020.12 至今	是	否
宣鸿	董事/总经理	2020.12 至今	是	否
周武光	董事	2021.03 至今	是	否
郭毅可	独立董事	2020.12 至今	是	否
张然	独立董事	2020.12 至今	是	否
刘卫亚	董事	2020.12 至今	是	否
吕慧	董事	2020.12 至今	是	否
宋杰	董事	2020.12 至今	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
赵志雄	董事	2020.12 至今	是	否
郑宏	监事/监事会主席	2020.12 至今	是	否
王颖	监事	2020.12 至今	是	否
李学江	监事	2020.12 至今	是	否
王东坡	监事	2020.12 至今	是	否
季亮	监事	2020.12 至今	是	否
魏金朝	监事	2020.12 至今	是	否
张健	职工监事	2020.12 至今	是	否
黄洁	职工监事	2020.12 至今	是	否
汤滢	职工监事	2020.12 至今	是	否
孙辉东	总会计师	2020.12 至今	是	否
曾林峰	副总经理	2020.12 至今	是	否
姚胜利	副总经理	2020.12 至今	是	否
贾一伟	副总经理	2021.03 至今	是	否
杨彦文	董事会秘书	2020.12 至今	是	否

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“S90 综合类”。经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。(法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。)(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

中关村发展集团自成立以来，围绕北京“三城一区”和中关村“一区多园”，拓展产业发展空间、创新园区发展模式，降低开发建设成本，不断提升园区的规划建设、管理、运营、服务水平，为创新创业主体提供高品质的空间运营服务，业务覆盖土地一级开发、园区二级建设、园区运营与服务等园区全生命周期链条。

报告期内发行人主营业务构成如下：

表：公司主营业务构成

业务板块	主要业务
园区开发	园区土地的开发整理和载体建设
租赁与物业	载体租赁与物业经营
科技金融	融资担保、融资租赁、小额贷款、创业投资等
房地产销售	园区配套住宅、保障房等
产业投资	代持政府股权投资和自有资金投资
其他	工程施工、配套园区的劳务服务

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，中关村发展集团分别实现主营业务收入 1,333,475.57 万元、991,177.67 万元、1,183,044.42 万元和 296,686.34 万元，分别实现净利润 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 32,376.38 万元，近三年呈波动趋势。2019 年，中关村发展集团实现主营业务收入 991,177.67 万元，实现净利润 65,971.76 万元，主营业务收入较上年同期有较大幅度的减少，主要系发行人房产销售业务板块主营业务收入的大幅减少所致，净利润较上年同期有所下降，主要系发行人营业收入下降所致。随着中关村自主创新示范区开发建设阶段性任务不断推进，科技金融、租赁与物业管理收入明显上升。

园区开发，发行人的园区开发业务板块主要包括对园区土地的开发整理和载体建设，并推动适合中关村国家自主创新示范区产业定位的国内外重大产业项目的招商、建设及产业服务。

租赁与物业管理，为实现以产业服务促进产业聚集，中关村发展集团通过投资建设产业服务载体，吸引优质高科技企业入住园区。

科技金融，在建设国家科技金融创新中心的过程中，中关村发展集团围绕战略性新兴产业对科技金融的需求，逐步形成创业投资、科技担保、小额贷款、科技租赁等多元化科技金融服务体系。

产业投资，聚焦大信息、大健康、大环保、大智造等战略性新兴产业领域，通过基金投资、代持政府资金投资、自有资金投资等方式，围绕创新创业企业不同成长阶段，打造覆盖从天使、创投到并购的多层次产业投资体系。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：公司主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	2,180.73	0.74	358,806.65	30.33	315,651.58	31.85	373,046.75	27.98
租赁与物业	105,825.77	35.67	235,587.29	19.91	211,975.69	21.39	177,682.48	13.32
科技金融	27,310.82	9.21	63,882.93	5.40	68,657.69	6.93	78,905.05	5.92
房产销售	37,526.92	12.65	216,729.06	18.32	222,952.66	22.49	636,424.98	47.73
其他	123,842.11	41.74	308,038.49	26.04	171,940.05	17.35	67,416.30	5.06
合计	296,686.34	100.00	1,183,044.42	100.00	991,177.67	100.00	1,333,475.57	100.00

注：发行人租赁与物业收入中包含融资租赁业务收入，融资租赁业务属于发行人科技金融板块。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	1,907.63	1.64	-6,158.37	-2.07	21,912.81	6.57	18,591.49	4.70
租赁与物业	43,151.67	37.20	86,275.85	29.03	93,436.47	28.00	84,726.91	21.42

科技金融	25,295.89	21.80	73,502.36	24.73	97,069.53	29.09	34,346.60	8.68
房产销售	12,570.62	10.84	85,326.88	28.71	70,880.59	21.24	249,476.81	63.07
其他	33,084.08	28.52	58,236.25	19.60	50,353.55	15.09	8,408.61	2.13
合计	116,009.89	100.00	297,182.97	100.00	333,652.95	100.00	395,550.43	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利润率情况如下：

表：发行人主营业务毛利润率情况

单位：%

业务板块名称	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
园区开发	87.48	-1.72	6.94	4.98
租赁与物业	40.78	36.62	44.08	47.68
科技金融	92.62	115.06	141.38	43.53
房产销售	33.50	39.37	31.79	39.20
其他	26.71	18.91	29.29	12.47
综合毛利率	39.10	25.12	33.66	29.66

（三）主要业务板块

1、园区开发业务板块

（1）经营情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人园区开发板块实现主营业务收入分别为 373,046.75 万元、315,651.58 万元、358,806.65 万元和 2,180.73 万元。发行人的园区开发业务板块主要包括对园区土地的开发整理和载体建设，并推动适合中关村国家自主创新示范区产业定位的国内外重大产业项目的招商、建设及产业服务。

公司园区开发主体包括生命园公司、延庆园公司、医疗器械园公司、京西公司、集成电路设计园公司、兴昌公司、金桥公司、电子城公司、丰科建公司、光谷公司、实创高科公司等。

表：2018-2020 年公司开发土地出让情况统计

单位：亩

年份	土地出让面积						
	工业用地	商业用地	科研用地	居住用地	其他多功能	市政道路及公共服务设施	合计
2018 年	-	-	187.35	-	-	-	187.35
2019 年	-	-	191.05	93.06	-	4.50	288.61
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	378.40	93.06	-	4.50	475.96

（2）园区土地一级开发业务模式及土地出让模式

发行人开发模式主要为授权开发，发行人通过政府授权作为土地一级开发实施主体开展相关土地整理工作，完成土地整理工作，达到“五通一平”或者“七通一平”等条件并由政府相关委办局验收完毕后，通过“协议出让”或“招拍挂”方式实现土地上市，并由此获取一级土地开发补偿费收入。

（3）园区土地一级开发业务结算模式

土地完成一级开发验收并由土地储备中心成功收储后，确认土地开发补偿收入。

（4）产业园区建设模式

发行人通过协议受让或者市场招拍挂形式获取土地，按照区域产业定位，统筹做好包括产业规划、投融资规划、人口规划、空间规划、生态规划、开发运营规划、数智园区规划在内的七位一体规划，并以此开展产业园区空间载体建设工作。其土地性质主要为多功能用地、工业研发用地等地性，以此满足产业园区未来运营管理需求。二级载体建设支出费用主要为工程建设费用、工程建设其他费用等组成，待未来建成后部分销售给符合产业门槛要求的入住企业，其他主要通过自持对外出租的形式为企业提供空间服务并获取租金及产业服务收益。

新时期发行人将按照建设“国际一流的创新生态集成服务商”转型发展的总体工作部署，深入践行“经营园区”理念，以产业服务为中心，以规划为引领，以空间建设为基础，深度聚焦智慧园区、产业评估、投融资规划、服务体系建

设等方面，在园区规划、投融资、建设、运营、管理全生命周期的过程中，充分发挥园区主导者的优势，采用市场化手段充分运用园区内外各类资源，不断提升园区公司的持续经营能力，实现经济效益和社会效益最大化，开启园区转型发展新征程。

2、租赁与物业板块

（1）整体情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人租赁与物业板块实现主营业务收入分别为 177,682.48 万元、211,975.69 万元、235,587.29 万元和 105,825.77 万元，其中包括融资租赁业务收入，其余均为园区租赁与物业管理收入。2018-2020 年度发行人融资租赁业务收入分别为 24,448.09 万元、42,301.85 万元和 48,094.44 万元。

公司为实现以产业服务促进产业聚集，提升园区产业地位，公司通过部分子公司对园区投资建设产业服务载体，进一步招商引资，吸引优质高科技企业入驻园区，其中部分产业载体（主要包括写字楼及研发楼等）出租给入驻园区内的高科技企业，实现租赁收入。此外，公司的物业收入主要来源于园区内的写字楼、研发楼及酒店等配套的物业运营收入。

表：截至 2020 年末公司主要园区租赁项目

单位：平方米，%、元/平方米/天

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金
信息中心	中关村软件园	办公	11,077.16	92.00	5.10
国软大厦		宿舍、餐厅、培训、办公、车位、库房	40,898.12	95.00	5.24
软件广场 C 座		研发用房	12,338.54	100.00	4.66
软件广场 D 座			4,424.00	73.00	5.60
云计算基地		研发楼	4,546.24	72.00	5.60
协同中心 3 号楼		教育科研、地下车库	地上 23,549.35	100.00	5.54
			地下 3,042.03	100.00	4.80

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金
孵化器		综合；工业、科研、办公	18,060.00	86.00	4.65
国际孵化器主楼		工业	8,699.35	90.00	4.00
昊海大厦		工业	8,229.65	90.00	4.00
创新大厦	海淀区上地信息产业基地	办公楼	20,066.00	100.00	4.74
科技综合楼		办公楼	5,087.00	98.22	2.50
上地大厦		办公楼	8,420.00	74.21	4.50
颂芳园 4 号楼		办公楼	1,405.00	88.48	4.40
科贸大厦		办公楼	1,066.00	68.16	4.31
商服中心		商业用房	9,257.00	91.33	4.40
二号标厂		工业用房	6,264.00	99.31	4.28
生物技术研发中心	中关村生命园	研发用房	36,100.00	99.00	地下 2.00 地上 4.25
医药科技中心		研发实验、地下非机动车库	42,300.00	87.00	地下 2.00 地上 5.00
创新大厦		研发用房	33,000.00	89.00	地下 3.80 地上 5.00
中兴路 10 号	昌平区科技园区中兴路 10 号（凉水河村南）	办公楼	7,983.54	100.00	1.80
6 号楼	昌平区超路前 37 号院	办公楼	3,063.11	89.07	2.00
16 号楼	昌平区超路前 37 号院	办公楼	10,083.09	93.75	2.80
兴业大厦	昌平区白浮泉路 10 号	工业/办公、厂房	2,929.02	84.32	1.00-1.80
1 幢	昌平区超路前 37 号院	工业厂房	3,796.15	97.79	1.00-1.50
9 号楼	昌平区超前路 37 号院	办公楼	1,566.00	100.00	2.95
写字楼—不动产权第 0039568 号	中关村集成电路设计园	办公楼	39,273.00	71.00	5.70
写字楼—不动产权第 0049610 号		办公楼			
6 号-2-3 楼	大兴区生物医药基地永旺西路 26 号院	研发用房	21,262.43	62.05	2.60
7 号楼		办公楼	3,369.86	75.13	3.50
1 号楼		实验室及产业服务用房	26,199.12	83.66	2.60

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金
E5 一期	朝阳区电子城西区（东北五环附近区域）	办公、研发	65,794.16	96.13	5.08
E2 一期		办公、研发	36,107.60	100.00	4.60
E2 二期		办公、研发	79,783.08	100.00	地上 3.88 地下 1.94
B12 一期 1#楼		办公、研发	34,473.16	93.15	3.96
B12 一期 3#楼		办公、研发	14,070.81	77.50	3.11
金融港 17 区 18 号楼	丰台区外环西路 26 号	办公楼	32,000.00	75.00	4.50
金融港 18 区 25 号楼					
厂洼 3 号	中建投公司	商业用房	1,071.99	100.00	5.30
海淀南路 21 号 5-9 层		办公楼	3,268.16	94.00	5.40
万泉庄 10 号		商业用房	1,290.12	100.00	2.07
万泉庄 11 号		商业用房	948.14	100.00	4.75
万泉庄 12 号		商业用房	144.26	100.00	4.70
光机电一体化产业基地	通州区潞西路与南北里中路交叉路口附近	办公楼	11,821.91	43.14	2.83
合计			672,151.77	-	-

（2）经营模式

公司的租赁收入主要来源于各园区配套产业载体（写字楼和研发楼等）的租金收入，租赁的主体主要为负责各科技园区运营的子公司。公司租赁业务主要采取两种运营方式，一是公司通过“招拍挂”方式取得土地并进行投资开发，项目完成后进行租赁，目标客户为入驻园区的高新技术企业，并通过租金收入实现公司长期稳定的现金流入；二是针对国际 500 强等对园区项目有特殊设计要求的大型企业，由该企业进行写字楼及研发中心设计，公司通过“招拍挂”取得土地后进行投资开发，完成后双方签订长期租赁合同，取得租金收入实现资金回流。

物业管理方面，公司主要的经营模式分为两种，一是运营园区的子公司通过下设专门经营物业管理的公司自主经营；二是通过服务外包的方式，委托专业物业公司代为运营。

（3）主要项目情况

1）中关村软件园

中关村软件园项目分一期和二期。一期项目地处北京市海淀区，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接东北旺苗圃，北临东北旺北路。一期规划总占地面积 139 公顷，总建筑面积 67 万平方米，其中 7 万平方米对外出租给中小高新技术企业。二期地处一期西部东北旺苗圃，东至软件园一期用地，西至城建集团苗圃，南至西北旺南路，北至东北旺北路。规划占地面积 121 公顷，总建筑面积 133 万平方米。中关村软件园的入驻企业全部为从事软件产业各个环节的研发类企业，基本上包括了较多的中国软件百强、国家规划布局内重点软件企业、全国服务外包十大领军企业等。软件园公司将部分园区内载体出租给中小高新技术企业，实现租赁收入。物业管理方面，软件园下属子公司北京鸿嘉物业管理有限公司负责整个中关村软件园内的商业写字楼和研发楼的物业管理。

2）中关村生命科学园

生命园公司负责发行人在中关村生命科学园的租赁和物业业务运营，主要通过园区内的创新大厦、生物技术研发中心、与青年公寓（集体宿舍）与医药科技中心实现租赁与物业收入。其中创新大厦是为生物医药企业研发、中试、生产而设计建设的具备通用 GMP 条件的专用建筑，生物技术研发中心是园区主要的研发实验办公楼，园区内青年公寓系为园区吸引高科技人才入住所建成的人才公租房，园医药科技中心项目是中关村生命科学园落实市委市政府建设世界领先的生命科学研究高地、推动高精尖产业集聚发展指示精神建设的重要项目载体。

3）中关村电子城科技园

电子城公司为吸引符合园区准入标准的企业入园，先后开发建设了 E5 一期、E2 一期、E2 二期及 B12 一期等项目，包括办公楼、实验室及停车场等附属设施建设。其中，E5 一期项目占地 56323.22 平方米，总建筑面积约 9 万平方米；E2 一期和 E2 二期项目占地面积约 40,000 平方米，总建筑面积约 12.56 万平方米，其中，一期建筑面积约 4.58 万平方米，二期建筑面积约 7.98 万平方米；

B12 一期项目共有宗地 30,000 平方米，包含 1#、2#和 3#研发楼，其中，1#和 3#研发楼已投入使用，1#研发楼建筑面积约 4.78 万平方米，3#研发楼建筑面积约 2.76 万平方米。

4) 高端医疗器械产业园项目

一期项目：高端医疗器械产业园（一期）项目地处北京市大兴区生物医药产业基地，位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地 0501 街区 18 号地块。具体四至：东至宝参街，南至百草路，西至明川大街，北至永旺西路。项目规划总占地面积 87,287 平方米，总建筑面积 184,688 平方米（地上 130,931 平方米，地下 53,757 平方米）。

二期项目：根据大兴新城 0501 街区 17-27 地块控制性详细规划，本项目工程规划技术指标为：总规划用地面积 10.5 万平方米；总建筑面积 21.25 万平方米，其中地上建筑面积 15.67 万平方米，地下建筑面积 4.1 万平方米；土地性质均为二类工业用地；容积率 1.5；建筑限高 30 米。

5) 总部基地 18 区 25 号楼、17 区 18 号楼

总部基地 18 区 25 号楼、17 区 18 号楼处于西南四环科丰桥，向南 1 公里处，位于总部基地一期、二期、三期核心交汇的黄金地带，以 25 号楼为中心向外辐射 2 公里的范围内，汇集多达国内外各类金融机构数十家，各型公司数千家，其中特大型、大型公司几十家。整个园区金融环境优秀，区域经济总量大。

6) 光谷公司枢密院项目

截至 2020 年 12 月 31 日光谷公司枢密院项目自持房产共涉及 15 栋楼，总建筑面积 27403.32 m²，均位于北京市通州区台湖镇光机电一体化产业基地内。已使用房产 7 栋，分别为枢密院 5 号楼、6 号楼、8 号楼、21 号楼，30 号楼、35 号楼及 36 号楼，使用面积 13232.03 m²。剩余空置房产 8 栋，空置面积 14171.29 m²。

7) 昌平科技园区创新路 15 号

北京兴昌高科技发展有限公司自持物业位于昌平科技园区创新路 15 号闲置，占地面积 7,519.99 平方米，建筑面积 4,729.85 平方米，主要面向医疗、电子、人工智能高新技术企业租赁或寻求战略投资与合作者。

8) 纳米能源研究所园区项目

本项目建设地点位于怀柔科学城南部核心区，怀柔新城 13 街区中部 HR00-0013-6005 地块。本项目主要建设内容包括科研区、宿舍区、中试孵化区三部分，其中科研区包括科研楼、食堂等，宿舍区主要包括满足研究生居住的宿舍楼、满足客座访问学者住宿的公寓楼及单身宿舍等，中试及产业孵化区主要包括中试孵化楼。本项目总建筑面积约 107,878 平方米，其中地上总建筑面积 80,424 平方米，地下总建筑面积约 27,454 平方米。

9) 中关村集成电路设计园项目

中关村集成电路设计园项目位于海淀北部地区整体开发范围中关村永丰产业基地内，总建设用地规模为 59,750.387 平方米，总建筑面积为 216,876.07 平方米，其中：地上建筑面积为 149,375.98 平方米，地下建筑面积为 67,500.09 平方米。建设内容为办公、商业、地下车库。园区公司对项目总建筑面积的 50% 自持经营，自持载体面积为 10.85 万平方米。自持载体使用性质为办公及车位，其中办公位于 2 号楼、3 号楼，车位位于地下车库。

3、科技金融板块

(1) 整体情况

公司围绕战略性新兴产业对科技金融的需求，以贯彻国务院对中关村自主创新示范区发展规划纲要为宗旨，积极推动以科技金融为手段，支持高新技术企业创新发展，促进科技产业的进步。公司以并购、整合、业务合作为手段完善金融服务链条，搭建金融服务平台。截至目前发行人科技金融板块主要包括科技担保、科技租赁、科技信贷、企业上市服务、创业投资等业务。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人科技金融板块实现主营业务收入分别为 78,905.05 万元、68,657.69 万元、63,882.93 万元和 27,310.82 万元，主要包

括担保业务收入与创投业务收入。发行人科技金融板块还包括融资租赁业务，该部分收入纳入“租赁与物业”板块收入核算。

发行人融资担保业务主要由北京中关村科技融资担保有限公司（以下简称“中关村担保”）承担，中关村担保始终致力于通过信用担保服务科技及现代服务业中小微企业，解决融资难、融资贵问题。北京中关村科技融资担保有限公司通过专业化管理和市场化运作，高效运营担保资源，解决了数千家小微企业“首贷难”问题。

发行人创业投资业务主要由北京中关村创业投资发展有限公司以及北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司运营。所投资企业主要分布在中关村各大园区，投资领域涵盖电子信息、高端装备制造、新能源和环保等战略新兴行业。

发行人融资租赁业务由中关村科技租赁股份有限公司承担，中关村租赁公司成立于 2012 年，致力于解决科技型中小企业融资难题，定位于为中关村科技企业提供高效金融服务及设备租赁解决方案，以实现科技产业与金融产业的共赢发展。

报告期内发行人科技金融板块的营业收入主要来源于融资担保业务形成的收入，以下将主要就融资担保业务及融资租赁业务进行相关介绍。

（2）融资担保业务介绍

1）担保业务收入及业务开展情况

截至 2020 年末，中关村担保在保余额为 344.95 亿元。中关村担保 2020 年代偿率为 2.16%。

表：近三年发行人担保业务总体情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
注册资本（亿元）	29.13	29.13	17.03
营业总收入（亿元）	7.42	7.78	7.40
担保资金投资收益（亿元）	3.53	1.93	2.28
年新增担保户数（户）	5,711	4,707	3,355
在保户数（户）	5,005	3,934	3,066

项目	2020 年	2019 年	2018 年
年新增担保额（亿元）	380.99	362.45	349.79
在保余额（亿元）	344.95	341.02	349.58
代偿余额（亿元）	8.15	7.56	5.52
代偿率（%）	2.16	2.71	0.94

2020 年，中关村担保新增担保业务规模 380.99 亿元，呈上升趋势；2020 年中关村担保新增担保项目中，为科技及现代服务业中小微企业提供的担保占比为 85%。

2019 年较 2018 年代偿余额大幅上升的原因为被担保方主要为科技类企业。宏观经济下行，风险项目增多，但中关村担保代偿率整体控制在较低水平，未来发生大额代偿的可能性较低。

2）报告期各期计提的风险准备及其触发条件

风险准备金包括根据银监会《融资性担保公司管理暂行办法》中的有关要求计提的担保赔偿准备金、未到期责任准备金以及从净利润中计提的一般风险准备金三部分。《融资性担保公司管理暂行办法》具体要求如下：“融资性担保公司应当按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金，并按不低于当年年末担保责任余额 1%的比例提取担保赔偿准备金。担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额 10%的，实行差额提取。差额提取办法和担保赔偿准备金的使用管理办法由监管部门另行制定。”其中，按照本办法中“融资性担保公司应当对担保责任实行风险分类管理，准确计量担保责任风险”的要求，中关村担保建立风险分类制度（正常、提示、异常、预警），并依据风险分级情况按照不同比例计提担保赔偿准备金。

表：中关村担保在保项目风险分类标准

分类	分类标准
正常	被担保企业经营活动正常，能够正常还本付息，不存在影响被担保企业偿还本息的因素，或可能存在消极因素，但不会对被担保企业的本息偿还产生影响。
提示	被担保企业经营活动基本正常，能够正常还本付息，但经营活动存在一定的不确定性，需要持续关注并加以重点管理。

分类	分类标准
异常	被担保企业经营活动出现不利变化或可能影响经营活动的风险事项，预计可以正常还本付息，如果潜在问题发展下去可能影响被担保企业偿还贷款的能力。
预警	被担保企业经营活动出现显著恶化，正常经营收入已不足以保证偿还贷款，其他还款来源存在不确定性，难以保障被担保企业的本息偿还。

表：中关村担保 2018-2020 年风险准备金计提情况

单位：万元

年份	当期计提金额			
	担保赔偿准备	未到期责任准备	一般风险准备	风险准备合计
2018 年	30,114.31	3,990.19	3,403.78	37,508.28
2019 年	-41,055.84	1,398.67	3,403.78	-33,582.93
2020 年	-22,161.03	-1,580.35	6,458.64	-17,282.74

中关村担保已严格根据《融资性担保公司管理暂行办法》的要求计提有关风险准备，并每年接受监管部门及审计机构的检查与监督，中关村担保风险准备计提非常充分。中关村担保已建立了相关风险控制制度，并按照风险控制制度严格执行。

3) 报告期各期计提的资产减值损失情况及其触发条件

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产减值损失的计量：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备。

4) 是否足额计提风险准备

中关村担保已严格根据《融资性担保公司管理暂行办法》的要求计提有关风险准备，并每年接受监管部门及审计机构的检查与监督，公司风险准备计提充分。

5) 风险控制制度与执行情况

为规范和加强对代偿项目的管理，明确部门及责任人员责任和目标，提高追偿效率和质量，根据有关规章制度，中关村担保制定《北京中关村科技融资担保有限公司代偿项目管理办法》。对代偿项目分类管理、工作流程管理、突发性代偿项目风险处置、工作管理制度、代偿项目分析及后评价管理等做了详细的约定。

为更加有效的防范、控制风险，提高项目评审质量，为明确评审业务风险管理的原则，规范项目评审工作，依据有关制度，中关村担保制定《中关村科技融资担保有限公司评审业务风险管理操作办法》。本办法对评审业务的总体要求、评审报告、评级、工作底稿、审核工作等做了详细的约定。

为实现对担保业务的全过程风险管理，规范对在担保项目的管理，确保保后信息对称，及时发现并控制风险，防止代偿发生；及时了解客户资金需求，提升服务客户的能力，中关村担保制定《北京中关村科技融资担保有限公司在担保项目管理办法》。对月报及保后管理分析报告、分级管理、季访、实地核查、稽核、还款资金落实、保后管理工作会议、保后管理工作会议等事项做了详细的约定。

中关村担保已建立了相关风险控制制度，并按照风险控制制度严格执行。

6) 业务流程与风险管理

目前，中关村担保开展的担保业务主要包括贷款担保、票据担保、信托计划担保、企业债券担保、履约担保、诉讼保全担保等直接、间接融资担保和非融资担保等业务。中关村担保针对目前开展的业务，制定了较详细的业务流程和 risk 管理制度。中关村担保建立了由五大子系统、96 项规章制度构成的内部控制和 risk 管理体系。五大子系统分别为内部控制组织子系统、信用风险评价子系统、担保后管理子系统、代偿损失补偿子系统和绩效评价子系统。五大子系统贯穿于担保业务全过程，即担保事前、事中、事后多环节控制，防范和化解风险；96 项规章制度覆盖了业务流程操作管理、risk 管理与稽核、财务管理、人力资源管理和综合管理等方面，各项规章制度的实施与规范管理，使各部门相关人员形成有效的制衡约束机制。

（3）融资租赁业务介绍

发行人融资租赁业务主要由中关村租赁公司承担，中关村租赁公司于 2012 年 11 月 27 日成立，于 2019 年 8 月改制成为股份有限公司，于 2020 年 1 月港交所挂牌上市，是发行人科技租赁业务的经营主体，主要从事为中国科技和新经济公司提供融资租赁解决方案和咨询服务。2013 年 1 月 31 日，商务部和国家税务总局颁布《关于确认及取消有关企业内资融资租赁业务试点资格的通知》，批准中关村租赁公司运营融资租赁业务。中关村租赁公司采用以客户为本的业务模式，在高效的风险管理系统的支持下，为客户提供高效的融资租赁解决方案和多样化的咨询服务，以满足科技和新经济公司于不同发展阶段的金融服务需求。

中关村租赁公司业务区域主要集中在京津冀地区、长三角地区及粤港澳大湾区。中关村租赁公司自成立起运营八年来，已服务超过 1,100 名承租人，其中超过 95%是科技和新经济公司，并开展超过 1,800 个融资租赁项目，投放总额超过 230 亿元。

人员素质方面，中关村租赁公司管理团队富有远见，并具有扎实的行业专业知识和良好的创业经历和业绩，执行董事平均拥有超过十年的相关行业经验。总经理何融峰先生在融资租赁行业积累了超过 15 年的行业经验，并于 2017 年被中国外商投资企业协会租赁业委员会评为“融资租赁年度人物”。中关村租赁公司稳定的骨干成员团队于任职多年期间亦积累了一手项目评估经验。大部分高级管理团队、职能部门主管和项目评审委员会的主要委员会成员自 2013 年起一直于公司任职。

发行人融资租赁业务主要以售后回租为主，同时由于发行人部分融资租赁业务围绕高端制造业厂商的产业链开展业务，发行人也开展了部分直租业务。近三年，融资租赁业务新增项目数量分别为 312 个、424 个和 337 个，新增投放金额分别为 36.53 亿元、43.89 亿元和 52.70 亿元。

表：发行人融资租赁业务新增项目情况

单位：个，亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	项目数量	投放金额	项目数量	投放金额	项目数量	投放金额
售后回租	289	49.67	326	38.34	214	29.21
直租	48	3.03	98	5.55	98	7.32
合计	337	52.70	424	43.89	312	36.53

项目期限方面，发行人融资租赁业务以中长期为主，期限主要集中在 1-3 年间。

2013 年起，中关村租赁将应收融资租赁款分为五类，即正常类、关注类、次级类、可疑类和损失类。在确定租赁资产的分级时，主要考虑以下四个与客户有关的因素：客户的还款能力、还款意愿、租赁物质量及担保措施等。近三年，中关村租赁总体租赁资产风险控制效果良好，抗风险能力稳步提升。

表：发行人近三年应收融资租赁款余额五级分类情况表

单位：亿元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
正常类	70.20	92.80%	60.75	92.58%	50.89	92.80%
关注类	4.33	5.72%	4.00	6.10%	3.25	5.90%
次级类	0.52	0.69%	0.32	0.49%	0.00	0.00%
可疑类	0.60	0.79%	0.55	0.83%	0.72	1.30%
损失类	0	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收融资租赁款净额	75.65	100.00%	65.62	100.00%	54.86	100.00%

1) 业务模式

A、直接租赁

在直接租赁模式下，中关村租赁公司根据客户的自主选择向指定卖家购买所需租赁物，并由卖家直接将租赁物交付至客户指定场所，客户按约定使用并向中关村租赁公司支付租金。与此同时，中关村租赁公司在租期结束前享有租赁物的法定所有权，租期届满按约定向客户转移法定所有权。

B、售后回租

在售后回租模式下，客户会向中关村租赁公司出售资产并转让法定所有权。其后，中关村租赁公司将资产租回给客户，由客户定期支付租金。租赁物不会离开客户的场所，客户可持续使用租赁物。售后回租模式并不涉及第三方卖家。

2) 风险管理

中关村租赁公司已设立一套全面的风险管理架构、政策、流程和工具，旨在应对服务科技和新经济公司产生的风险，尤其是信用风险和流动性风险。

A、风险管理架构

董事会是风险管理事宜的最高决策部门，并最终负责整体风险管理政策及流程的有效性；董事会下设风险控制委员会，高级管理层团队和项目评审委员会负责具体风险识别、监督和管理职责；各业务部门负责识别租赁项目相关的潜在风险，并编制项目尽职调查报告，供高级管理层和项目评审委员会审阅，并负责持续监测、收集和更新客户资料；其他风险管理职能部门在职责范围内发挥风险管理的重要作用。

B、行业客户选择策略

在为之前从未接触过的行业的客户提供服务前，中关村租赁公司会利用过往业务和行业经验评审该行业的前景。在决定是否开始为该行业的客户提供服务时，会审慎评审该新行业的规模、资金需求情况、计划所得资金用途和融资租赁解决方案的潜在机会。在与新客户建立业务关系时，关注的重点是客户所处行业的增长潜力，并在行业表现、资本结构、产品和服务供应方面设置标准，以及关注客户的历史财务数据。同时，中关村租赁公司也考虑相关行业监管体制、行业表现和一般宏观经济因素。还致力通过审慎选择租赁物和设计融资租赁解决方案降低新客户的信用风险敞口，同时着眼于确保应收融资租赁款的质量，减少减值或损失的可能性。

C、风险管理工具

为确保公司的行业和客户选择策略的实施是建立在对可靠信息适当讨论的基础上，中关村租赁公司已采纳多种风险管理工具，包括信用评级模型、项目尽职调查报告、项目审核报告和租赁物报告。

D、项目评审流程

发现新租赁项目后，业务部门和项目评审部共同对客户进行尽职调查，业务部门编制项目调查报告，项目评审部审阅和核实项目调查报告中所包含的资料，得出其本身有关风险敞口的结论，并将有关结论加载项目评审部编制的项目审核报告。同时，资产管理部审核有关租赁物的资料，并编制租赁物报告。项目评审委员会借助信用评级模型审阅这三份报告内所包括的资料和结论，并在公开会议上就租赁项目投票。一经项目评审委员会批准，除非高级管理层否决项目，否则将启动租赁协议签署和资金发放流程。为合理充分评审各租赁项目的潜在风险敞口，在选择客户、启动项目、开展尽职调查时采取三人决策机制。项目评审部的各风险评审人员在服务的五个科技和新经济行业具有丰富的项目风险评审经验与知识。

E、租后管理

中关村租赁公司已制定多项管理政策和流程，就租期内的监控活动提供清晰指引，包括有关租赁物管理、客户业务运营监控、租赁资产风险分级和不良资产处置的政策和流程。公司建立数据资产化管理体系，推进数字化经营转型，综合运用大数据、优化租后管理工具等方式加强风险预警能力及租后管理能力，并建立专业的法律催收团队，持续夯实司法资源保障体系，拓展常规与创新处置方式新思路，积极探索拓宽不良资产处置渠道。

F、流动性管理

中关村租赁公司已实施一套全面的政策和流程旨在更好地管理流动资金相关活动，董事会、高级管理层、金融市场部和资金财务部共同分担流动资金管理结构下的责任，采纳多项流动性风险指标并保持定期监控。

（4）其他涉及科技金融业务

1）小额贷款

发行人的小额贷款业务主要通过中科金公司参股公司北京市中关村小额贷款股份有限公司和北京市中金小额贷款股份有限公司（以下简称“中金小贷”）运营。

2020 年，中关村小贷发放贷款 118 笔，贷款金额 16 亿元；中关村小贷存续贷款 85 笔，贷款余额 10.5 亿元。

中关村小贷的主要客户群体性质为示范区科技型、创新创业型中小微企业，客户群体所涉猎的行业包括电子信息及软件业、商业贸易等。

2) 创业投资

发行人科技金融板块的创业投资业务主要通过北京中关村创业投资发展有限公司（以下简称“中关村创投”）运营。中关村创投是中关村管委会及中关村发展集团下属的创业投资业务平台，管理资金总规模约 30 亿元。目前，中关村创投主要通过直接投资和母基金投资方式开展创业投资，在重点聚焦优质科技创业企业和优质投资机构两大客户资源的基础上，着力推进技术与资本的有效对接，支持中关村示范区企业做强做大。

截至 2020 年末，中关村创投累计管理基金 82 家，基金总规模约 497 亿元，公司承诺出资总额约 24.09 亿元，实现放大倍数约 21 倍；基金共投资创新创业企业 1603 家，投资总额约 404.42 亿元。其中，824 家为示范区企业，占投资项目总数的 51%，占投资资金总额的 40%。已投资企业中，87 家实现上市，182 家实现并购退出，预期回报良好。

截至 2020 年末，中关村创投直接投资业务累计投资 29 家科技企业，累计投资额 35,047 万元。此外，中关村创投通过设立专项基金的方式开展项目投资：2020 年，设立直投资基金新增募资 0.68 亿元，该基金已完成 8 个项目投资，投资总额 1.525 亿元；新设立认股权投资基金，认缴规模 5000 万元，探索开展认股权项目的投资。

4、房地产板块

（1）整体情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，房地产板块主营业务收入分别为 636,424.98 万元、222,952.66 万元、216,729.06 万元和 37,526.92 万元。发行人房地产业务主要的经营主体为实创高科、中建投公司及兴昌公司。房地产开发业务主要为科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套住宅和服务设施及保障房项目等。

本着服务全国科技创新中心的理念，发行人力图营造吸引高科技企业、高素质创新型人才和企业家的良好氛围和环境，使园区配套地产建设能够配合园区发展的需要。发行人房地产涉及多种不同类型，除园区内销售的商业物业及写字楼外，发行人住宅项目主要用于配套自主创新示范园区建设，以满足园区内高科技人才的首置刚需及改善居住环境要求。

总体看，公司房地产销售业务受园区开发进度及整体开发规划影响较大，存在一定资金支出压力。房地产业务板块为园区开发配套业务，并非公司重点发展的核心业务，该板块的发展受园区整体规划的影响较大。

截至 2021 年 6 月末，发行人房地产项目开发主体均具备相应资质；发行人信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在受到行政处罚或受到刑事处罚的违法违规行为；发行人房地产业务诚信经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件的情况。

截至 2020 年末，公司主要在建及拟建房地产项目具体情况如下表所示：

表：2020 年末发行人主要在建房地产项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	项目类别	地理位置	规划建筑面积	总投资	截至2020年末 已完成投资	2021年计 划投资	2022年计 划投资	2023年计 划投资	预计销 售总额	截至2020年末 已销售总额
化庄棚改项目安置房	配套安置房	北京市昌平区城南街道	9.67	57,539.05	17,311.71	24,800.34	15,427.00	-	-	-
合计			9.67	57,539.05	17,311.71	24,800.34	15,427.00	-	-	-

表：截至 2020 年末公司主要拟建房地产项目基本情况

单位：万平方米、万元

项目名称	项目类别	位置	规划建筑面积	总投资	2021 年计 划投资	2022 年计 划投资	2023 年计 划投资
中关村工业互联网产业园一期	商业、办公	石景山区苹果园街道	16.83 (地上 11.47, 地下 5.36)	344,390.00	203,508.00	54,314.00	49,133.00
中关村（京西）人工智能科技园一期	工业研发	北京门头沟区永定镇	12.57	215,000.00	78,300.00	37,800.00	38,900.00
延庆园创新家园开发建设	研发、办公	中关村延庆园长城脚下的创新家园	3.49	51,529.00	14,599.00	18,465.00	18,465.00
合计			32.89	610,919.00	296,407.00	110,579.00	106,498.00

发行人 2020 年销售项目 4 个，具体销售情况见下表列示：

表：发行人 2020 年房地产销售项目情况

单位：平方米、万元、元/平方米

项目名称	签约销售面积	签约销售金额	签约销售均价
医药科技中心项目	33,367.39	116,000.00	34,764.48
居易园住宅小区（A 区）	4,392.00	20,207.00	46,008.65
民权实创花园	639.44	249.36	3,899.66
集成电路设计园	13,633.00	69,253.00	50,798.06
合计	52,031.83	205,709.36	39,535.29

发行人近三年房地产销售情况见下表列示，2020 年末发行人销售项目 4 个，签约销售面积 52,031.83 平方米，签约销售金额为 205,709.36 万元，均价为 39,535.29 元/平方米，已售未结算面积为 11,630.15 平方米，已售未结算金额为 46,232.11 万元。

表：发行人最近三年房地产销售情况

单位：个、平方米、万元、元/平方米

项目	2020 年	2019 年	2018 年
销售项目	4	4	6
签约销售面积	52,031.83	22,487.37	154,487.75
签约销售金额	205,709.36	87,645.06	636,973.91
签约销售均价	39,535.29	38,975.24	41,231.35
已售未结算面积	11,630.15	11,630.15	8,635.18
已售未结算金额	46,232.11	22,942.91	54,598.79

表：发行人最近三年项目去化率及售价变动情况

项目名称	去化率情况（%）			售价（元/平方米）		
	2020 年	2019 年	2018 年	2020 年	2019 年	2018 年
高端医疗器械产业园一期项目	53.39	53.39	46.04	-	19,400.00	15,889.00
中关村科技园区石景山园北I区定向安置房项目	-	1.74	-	-	4,675.83	-

项目名称	去化率情况（%）			售价（元/平方米）		
	2020 年	2019 年	2018 年	2020 年	2019 年	2018 年
医药科技中心项目	18.51	7.67	-	34,764.48	44,000.00	-
丰台桥南王庄子居住项目	98.67	98.67	98.93	-	77,660.15	75,000.00
居易园住宅小区（A 区）	95.63	91.96	91.96	46,008.65	-	49,938.00
民权实创花园	100.00	99.13	99.13	3,899.66	-	3,269.95
集成电路设计园	75.96	46.74	46.74	50,798.06	-	42,544.89

表：截至 2020 年末发行人土地储备情况

公司名称	土地储备区域	面积（亩）
生命园公司（北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司）	北京市昌平区中关村生命科学园青年公寓 18 号地	32.83
兴昌公司	昌平园西区创新路 15 号	11.3
兴昌公司	昌平园西区星火街 6 号	9.93
兴昌公司（龙兴生物公司）	昌平园东区民办科技园	30.00
北京实创高科技发展有限责任公司	昆明市晋宁区晋城镇龙潭路东侧	88.14
合计	-	172.20

截至 2020 年末发行人主要土地储备分布在北京市昌平区中关村生命科学园青年公寓、昌平园及昆明市晋宁区，合计土地储备面积 172.20 亩。

5、产业投资板块

（1）整体情况

发行人面向构建“高精尖”经济结构，集中力量投资和服务落地“高精尖”重大项目的重要平台。通过自有资金投资、代持政府股权投资、主导基金投资、设立基金等方式，利用市场机制实现国有资本引领放大功能，推动核心技术和原始创新成果转化和产业化，开展产业组织和产业协同。

目前公司产业投资资金主要来源两个方面：一是政府资金，由集团重大项目部负责示范园区的政策资金股权投资业务；二是集团自有资金，主要是以股权投资形式对园区内高科技企业、高成长企业及拟进入资本市场企业的投资和投资后的有效管理，实现投资股权的增值。

目前公司所投项目主要为新一代信息技术、生物医药、高端装备制造、节能环保等国家重点支持的战略性新兴产业，部分项目属于所属产业的关键节点技术，具有较强的技术领先优势和良好的市场前景。

1) 公司直投

发行人直投由代持政府资金投资和自有资金投资两部分构成。代持政府资金投资包括代持北京市重大科技成果转化产业化统筹资金进行投资，以及代持中关村现代服务业试点扶持资金进行投资。

截至 2020 年末，发行人代持政府资金共出资 129 个，金额合计 23.29 亿元，其中在投项目 57 个，金额合计 14.22 亿元。

截至 2020 年末，发行人自有资金投资项目共 58 个，出资金额 18.28 亿元，退出的项目共涉及 49 个（其中全部退出 42 个，部分退出项目 7 个），退出投资项目本金合计 11.77 亿元，取得投资收益 5.37 亿元。截至 2020 年末，发行人自有资金在投项目共计 16 个，金额合计 6.51 亿元。

表：截至 2020 年末公司主要直接股权投资项目行业分布统计表

单位：亿元

行业分布 （《国民经济行业分类》 （GB/T 4754—2017））	账面价值	项目个数
C 制造业	4.08	16
F 批发和零售业	7.15	5
G 交通运输、仓储和邮政业	0.03	1
I 信息传输、软件和信息技术服务业	0.41	4
L 租赁和商务服务业	0.30	4
M 科学研究和技术服务业	8.46	39
R 文化、体育和娱乐业	0.30	2
合计	20.73	71

表：截至 2020 年末公司主要直接股权投资项目区域分布统计表

单位：万元

区域分布	账面价值	项目个数
北京	17,7557.10	68
深圳	2,286.76	1
上海	27,467.95	2
合计	207,311.81	71

截至 2020 年末，发行人主要直投项目基本情况如下：

A.中芯北方集成电路制造（北京）有限公司

2013 年 9 月，发行人以自有资金股权投资中芯北方集成电路制造（北京）有限公司（简称“中芯北方”）23,207.3 万元，同时代持政府资金股权投资 10,000 万元，合计股权占比 1.13%。中芯北方是中芯国际与北京市政府共同投资设立的 12 英寸先进制程集成电路制造厂。中芯国际作为中芯北方的控股股东和技术提供来源，负责中芯北方的生产和运营。中芯北方主要从事半导体（硅片及各类化合物半导体）集成芯片的制造，与集成电路有关的开发、设计服务、技术服务、光掩膜制造、销售自产产品等。

B.钢研纳克检测技术股份有限公司

2013 年 5 月，发行人以自有资金股权投资钢研纳克检测技术股份有限公司（简称“钢研纳克”）600 万元，股改后持有钢研纳克 260.31 万股，股权占比 1.0496%。钢研纳克专业从事金属材料检测技术的研究、开发和应用，公司主要服务及产品包括第三方检测服务、检测分析仪器、标准物质/标准样品、能力验证服务、腐蚀防护工程与产品，以及其他检测延伸服务。2019 年 11 月 1 日，钢研纳克登陆创业板上市，股票代码 300797。2020 年发行人减持部分钢研纳克股份，截至 2020 年底，发行人仍持有股份占比 0.83%。

C.深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2012 年 12 月，发行人以自有资金股权投资深圳市建筑科学研究院股份有限公司（简称“深圳建科院”）3,667 万元，股改后持有深圳建科院 1,100 万股，股权占比 7.5%。深圳建科院主要从事建筑科学技术的研究、开发、应用，经过多年的发展，业务涉及科研、工程咨询、建筑设计、工程检测、信息工程监理、

特种施工以及建筑文化的传播等多个方面。2017 年 7 月 19 日，深圳建科院登陆创业板上市，股票代码 300675。2020 年发行人减持部分建科院股份，截至 2020 年底，发行人仍持有股份占比 4.68%。

2) 基金投资

截至 2020 年底，发行人直接管理母基金 5 支，认缴总规模 64.29 亿元，5 支母基金共投资子基金 82 支。直接管理直投基金 15 支，认缴总规模 68.59 亿，15 支直投基金共投资项目 116 个，总投资额 18.25 亿元。中发展集团体系共配资母基金 4 支，总认缴规模 384.95 亿元；共配资直投基金 38 支，认缴总规模 246.18 亿元。

发行人参设的母基金之一北京集成电路产业发展股权投资基金（以下简称“集成电路母基金”）注册资本 60.06 亿元，下设 4 支子基金，基金规模 121.62 亿元；集成电路母基金已投资 1 个直投项目智芯微，投资金额 7.7845 亿元。截至 2020 年，母子基金累计投资集成电路产业链及上下游项目 37 项，投资金额 72.92 亿元（其中母基金投资金额 34.01 亿元），带动社会投资规模达 652.5 亿元，实现市财政资金有效放大 19.19 倍，充分发挥政府资金的引导作用。

截至 2020 年末发行人参设母基金及直投基金基本情况见下表列示：

表：截至 2020 年末发行人参设母基金基本情况

单位：万元

序号	母基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
1	北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	北京盛世宏明投资基金管理有限公司	2014-07-29	7+5+3	2029-07-29	600,600.00	600,000.00	600,000.00	S22201	股东	北京盛世宏明投资基金管理有限公司
2	北京市科技创新基金（有限合伙）	北京科技创新投资管理有限公司	2018-10-17	6+9	2033-10-17	2,000,000.00	195,000.00	53,625.00	SER164	管理人+LP	北京市政府投资引导基金（有限合伙）、北京首都科技发展集团有限公司等
3	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	北京中关村协同创新投资基金管理有限公司	2016-03-09	8+2	2026-03-09	200,100.00	20,000.00	20,000.00	SL8571	管理人+LP	保定国家高新技术产业开发区发展有限公司、承德市国控投资集团有限责任公司等
4	北京中关村并购母基金投资中心（有限合伙）	北京中关村并购母基金投资管理中心（有限合伙）	2016-10-21	3+4	2023-10-21	1,190,000.00	15,000.00	4,500.00	SK7255	LP	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司、清华控股有限公司等
5	ZGC Peakview US Fund I, LP	ZP Management Company	2018-05-02	10+2	2030-05-02	58,937.28	58,937.28	11,855.20	-	管理人+LP	盛景嘉成国际管理有限公司等
	合计					4,049,637.28	888,937.28	689,980.20			

表：截至 2020 年末发行人部分参设直投资基金基本情况

单位：万元

序号	子基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
1	北京启迪中海创业投资有限公司	荷塘创业投资管理（北京）有限公司	2006/9/12	5+7+1+2	2021-09-11	15,000.00	4,500.00	4,500.00	SD2538	LP	北京中海投资管理有限公司、启迪创业投资有限公司等
2	北京集成电路设计与封测股权投资中心（有限合伙）	北京清芯华创投资管理有限公司	2014/9/25	5+3+2	2024-09-24	112,110.00	50,000.00	50,000.00	S27665	LP	北京紫光通信科技集团有限公司、北京亦庄国际新兴产业投资中心（有限合伙）等
3	光大新产业创业投资有限公司	光大三山创业投资管理有限公司	2007/12/17	5+5	2017-12-16	20,000.00	6,000.00	6,000.00	SD3473	LP	中国光大控股有限公司
4	北京中关村瞪羚创业投资中心（有限合伙）	北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司	2011/12/29	3+4+2	2020-12-29	31,650.00	500.00	500.00	SD1771	LP+管理人	北京国际信托有限公司等
5	北京和谐成长投资中心（有限合伙）	和谐爱奇投资管理（北京）有限公司	2010/8/26	8+1+5	2024-08-25	360,500.00	5,000.00	5,000.00	SD1705	LP	北京国有资本经营管理中心、杭州市产业发展投资有限公司等
6	北京中关村国盛创业投资中心（有限合伙）	中关村三川（北京）股权投资管理有限公司	2012/3/21	4+5	2021-03-20	154,256.80	10,000.00	5,000.00	SD1321	LP	北京国有资本经营管理中心、北京亦庄国际投资发展有限公司等
7	北京义云清洁技术创业投资有限公司	北京青云创业投资管理有限公司	2009/12/9	4+6	2018-12-08	40,000.00	4,000.00	4,000.00	SD1680	LP	浙江中国小商品城集团股份有限公司、恒生电子股份有限公司等
8	北京龙磐创业投资中心（有限合伙）	北京龙磐投资管理咨询中心（普通合伙）	2010/12/15	6+1+1+3	2021-12-14	21,455.30	3,000.00	3,000.00	SD1851	LP	常州投资集团有限公司、武汉众鑫物流有限公司等

序号	子基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
9	北京君慧创业投资中心	北京君联管理咨询有限公司	2008/1/28	4+4	2016-01-28	10,000.00	3,000.00	3,000.00	-	LP	君联资本管理股份有限公司等
10	北京水木启程创业投资中心（有限合伙）	北京水木创信投资管理中心（普通合伙）	2012/6/7	3+3+1+2	2022-06-06	4,150.00	1,000.00	1,000.00	SD2747	LP	北京启迪创业孵化器有限公司等
11	北京德同长通投资中心（有限合伙）	北京德同长涛投资咨询有限公司	2010/1/29	5+1+1+1+1	2019-01-28	10,000.00	2,000.00	2,000.00	SD1931	LP	北京德同水木投资中心（有限合伙）等
12	北京汉能中宏投资中心（有限合伙）	北京汉联资本管理中心（有限合伙）	2011/5/3	5+1+1+1	2019-05-02	10,000.00	3,000.00	3,000.00	SD2048	LP	北京汉联资本管理中心（有限合伙）等
13	北京航天科工军民融合科技成果转化创业投资基金（有限合伙）	航天科工投资基金管理（北京）有限公司	2012/12/20	5+2+1+1	2021-12-19	60,000.00	10,000.00	10,000.00	SD1853	LP	航天科工投资基金管理（北京）有限公司等
	合计					849,122.10	102,000.00	97,000.00			

3) 产业服务落地

涉及产业领域包括人工智能、新能源、生物医药、大数据、互联网等，项目落地在主要集中在软件园、集成电路设计园等自有园区以及朝阳区、海淀区等京内其他空间。

(2) 运作模式

发行人产业投资主要分为自有资金投资及代持政府资金投资。

自有资金投资主要方式为委托贷款附带认股权方式和股权投资方式。委托贷款附带认股权方式即通过银行向企业发放委托贷款，企业大股东以股权出质，约定期权。适用于达到一定规模，缺流动资金和长期资本，固定资产轻，债权融资有瓶颈的创业期或成长期的科技型企业。

代持政府资金投资主要指发行人代持北京市重大科技成果转化和产业化项目统筹资金对符合暂行办法和联席会议要求的企业及项目进行的股权投资、共有知识产权投资等类型的投资行为。

6、其他板块

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务收入中其他业务收入分别为 67,416.30 万元、171,940.05 万元、308,038.49 万元和 123,842.11 万元，发行人其他业务收入中主要包括工程施工及其他收入、劳务收入等。

发行人工程施工业务主要由发行人子公司北京市工业设计研究院有限公司经营，北京市工业设计研究院有限公司成立于 1961 年，注册资本 3.72 亿元，现有职工 1,000 余人，其中工程技术人员占 85%以上，拥有中高级职称和专业注册人员超过 350 人。北京市工业设计研究院有限公司是一家综合性设计研究院，能够从前期咨询、规划设计、工程建设、运营维护等项目全生命周期角度，提供全过程工程咨询服务，具备 EPC 工程总承包能力。拥有机械、建筑、冶金行业工程设计甲级，工程咨询单位综合甲级资信，工程监理、工程招标代理机构甲级，城市规划编制、市政公用行业设计、化工石化、医药行业设计、环境污染防治工程设计乙级，中华人民共和国对外承包工程经营等多项资质，是国家级高新技术企业。

自成立以来，北京市工业设计研究院有限公司已完成国内外工程规划、设计、建设项目 5,000 余项，获得国家、省部级优秀设计奖、科技成果奖数百项，具有较强行业影响力。

（四）行业整体现状与发展前景

1、园区开发行业

园区（开发区）指的是在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

产业园区盈利模式主要包括产业载体构建、产业发展与金融运作。产业载体构建包括产业为内核，以土地与物业为载体，从而形成的城市基础设施开发获益、区域运营获取土地增值收益、房地产开发收益、租金收益等方式；产业发展包括通过园区配套功能服务、政府产业政策扶持、产业发展性服务获取收益的方式；金融运作通过产业投资、产业项目（或用地）的资本运作、现有物业（房产）的资本运作获取收益的方式。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。这里的中心，可作两方面的理解。一方面，项目依然会落地于几大区域经济中心圈内，会更加出现在环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地存量的盘活；当然还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，企业落地布局的项目会趋于呈现出专而精的产品。

2、租赁与物业行业

园区开发租赁收入水平就是主要其园区开发和金融服务、物业管理等水平所决定，竞争关键要素包括服务能力、基础设施完备程度、办公环境设施、研发和产品生产销售的便捷程度。

物业管理主要是对建筑区划内的建筑物、设施、设备、场所、场地实施管理活动，推行专业化、完善的管理，不仅仅在于确保物业在整个使用周期内功能的正常发挥，为业主提供方便、舒适的环境，而且可以使物业的寿命延长。

园区物业管理服务的目的主要是提升整个园区经营效益、营造良好的生产经营环境、满足工作和生活需求；管理工作更复杂多样，包括生产用房、办公用房、仓储用房、生活用房等；可能根据园区产业的不同有许多差异化的管理要求；要求物业服务商具备丰富的社会资源和良好的整合能力，为园区企业和员工解决各方问题。

伴随着我国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，我国物业管理行业也随之发展。但同时物业管理和上游地产项目有较大的联动性，核心壁垒在于拥有的资质、品牌和口碑、专业化的运营和管理能力。目前我国物业管理行业还存在专业化人才缺乏、行为责任边界较为模糊、行业集中度低、粗放的经营模式等问题。

作为现代服务业的物业管理其发展是伴随着不断增长的经济、人们不断提高的生活水平而发展的，这就决定了在过去相当长一段时间内物业行业仍然属于微利行业，所以要求物业服务企业经营正在走向规模化与集约化，这是物业行业发展的方向。

同时，高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

2019 年末，我国城镇化率为 60.60%，户籍人口城镇化率 44.38%。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

3、科技金融行业

金融服务是指金融机构运用货币交易手段融通有价物品，向金融活动参与者和顾客提供的共同受益、获得满足的活动。它作为帮助实体企业的工具，能够切实惠及中小企业群体，这便是金融服务的意义所在。

我国已基本形成以信托、银行、保险、证券为四大支柱，以其他非银行金融业，如风险投资、金融租赁、担保等为补充的金融服务业体系，主要为客户提供传统的存贷款为主要内容的金融服务和资本市场领域的包括项目融资、财务顾问、并购重组等在内的创新服务。随着社会主义市场经济体制和新的金融体系的建立，中国的金融市场在不断探索中发展。目前，一个初具规模、分工明确的金融市场体系已经基本形成，成为社会主义市场经济体系的重要组成部分。

2019 年金融业全年经济增加值为 77,077.00 亿元，增长 7.20%。金融服务业发达的地区主要聚集在北京、上海、深圳等城市，从业人员素质高，主要以国内顶尖级综合院校毕业生为主。金融行业发展主要受到金融理论和创新、内外宏观经济环境、技术水平、人口文化因素的影响。同时互联网金融的出现使金

融行业出现新的变化，从本质上讲，互联网金融是利用大数据、云计算、社交网络和搜索引擎等互联网技术实现资金融通的一种新型金融服务模式。

金融监管的改革和跟进，加上金融市场化将极大地激发我国金融行业的活力，带来更广阔的发展空间。“一带一路”是中央政府提出的中长期对外开放战略，伴随着这一战略的推进，中国企业“走出去”的步伐会加快，中国将由制造业大国逐渐发展成为对外投资大国，由资本输入为主的单向资本流动转变资本输出占重要地位的双向资本流动，为配合这一战略转变，作为提供基本金融服务的机构也需要及时跟进国家的对外开放战略，将获得较大的发展机会。

4、产业投资业务

产业投资是指通过货币形式、无形资产等形式对企业进行投资（多数情况下为中小企业），从而达到参与企业管理，协助企业制定中长期发展战略及营销战略规划，评估投资和经营计划的时间进度，销售和财务预测的合理性等。

产业投资从资金来源上来看，分为产业政策投资和自主产业投资。产业政策投资是指政府为支持中小企业发展，拓展中小企业融资渠道，通过产业投资有效引导中小企业发展，发挥政府财政资金的杠杆作用，引导商业性资金的介入，一般成立产业投资基金来减轻企业负担，优化产业结构，促进中小企业良性发展。产业政策投资一般由政府通过相关企业代持，并通常成立基金进行统筹管理。自主产业投资体现为市场行为，投资企业严格按照风险收益匹配的原则对目标企业进行投资。目前市场上流行的方式为成立产业投资基金，投资相关企业。具体流程为：产业基金进行投资的主要过程为：首先，选择拟投资对象；其次，进行尽职调查；当目标企业符合投资要求后，进行交易构造；在对目标企业进行投资后参与企业的管理；最后，在达到预期目的后，选择通过适当的方式从所投资企业退出，完成资本的增值。

2015 年以来，在“双创”大发展和“供给侧改革”的推动下，国内优质可投资资产不断涌现，大批民营 VC/PE 机构、国资机构、金融机构、战略投资者纷纷入场，行业竞争日益激烈。同时随着 2018 年“资管新规”的发布，2018 年 11 月，国家主席习近平表示将设立科创板并试点注册制，2019 年 3 月科创板申报通道

正式开启。在复杂的国际环境和监管政策下，中国产业投资市场风格更加理智，市场回归价值投资。

受益于改革开放 40 年经济、政治、文化等全面改革和对外开放的政策，中国创业投资蓬勃发展，通过为实体经济提供直接融资金融支持，中国创业投资市场在助力经济建设，实现对外开放，促进民生改善和推动文化发展等各方面都发挥着重要作用。

党的十九大报告和 2019 年政府工作报告提出“推动形成全面开放新格局”，强调“中国坚持对外开放的基本国策，坚持打开国门搞建设”；2019 年 1 月，商务部表示将继续推动全方位对外开放，具体措施包括推动出台外商投资法，深化“一带一路”国际合作、积极参与全球经济治理，反对贸易保护主义等。随着中国“全球化”进程的持续推进，中国对全球经济影响力将不断增强。

新常态下中国经济进入减速换挡、提质增效新阶段，作为最大的发展中国家，发展中遇到的问题要靠发展去解决，当前中国经济发展遇到的困难和挑战，集中体现在新旧产业和发展动能转换过程中的“青黄不接”，旧的动能逐步减弱，而新的动能还没有强大到可以立刻顶上。这种情况下，如果为了守住经济基本盘，重走大规模扩张、强政策刺激、盲目重复建设的老路，显然是缘木求鱼。必须用新的路径和方法，尽快激活、壮大中国经济中的新生力量，让中国经济获得可持续发展的新动能。而大量创新创业和 14 亿人蓬勃消费升级的渴望将对股权投资带来黄金发展时期。

（五）发行人行业竞争优势

1、政策资源优势

中关村发展集团作为北京市推动创新发展的市场化配置资源主体平台，多年来积极推动统筹一区十六园协同发展，融入“三城一区”建设等全市重大战略布局，全面提升一区多园“高精尖”产业承接能力、协同发展能力、产业服务能力。

发行人是北京重要科技园开发主体，在园区开发方面，北京市委市政府从土地、资金方面都给予发行人及园区内企业支持，促进园区健康发展；在产业

投资方面，北京市委市政府通过发行人平台对园区内高新技术企业实行股权投资，发行人通过代持模式将政府支持资金注入相关企业，发行人无论在政策、资金及其他资源上都具有得天独厚的优势。

2、综合实力优势

发行人拥有雄厚的资产规模，较强的盈利能力。截至 2020 年末，发行人资产规模达到 1,380.10 亿元，股东权益 427.86 亿元，2020 年实现营业总收入 121.32 亿元、净利润 10.20 亿元。发行人以着力推进高端产业功能区建设为核心，同时着力推进高端产业功能区建设和布局，着力搭建以创业金融为代表的科技金融服务体系，着力推进跨区域跨国界的创新资源配置。随着北京市投资需求的日益增长，产业国际化水平的提升，预计未来发行人的资产规模和盈利能力将保持稳定增长。

3、集团体制与管理优势

公司是北京市委市政府批准成立的支持高新技术产业发展的园区及综合性投资主体。公司按照现代企业制度建立并进行管理运营，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，责、权、利明确。公司在成立之初就在北京市政府的相关要求下形成了较明确的发展战略，同时通过不断强化内部管理建设和企业文化建设，为发行人战略目标的实现提供了良好的保障。

4、专业产业投资优势

中关村发展集团致力于通过将政府统筹资金与自有资金相结合，带动社会资本，以“资本群”对“产业群”投资等创新方式促进产业发展。发行人在产业投资方面形成了专业的投资模式。发行人围绕高新技术产业，特别是战略性新兴产业，综合运用代持政府股权投资、自有资金投资、合作设立基金等方式，为科技成果转化和产业化提供有效的投资和服务落地支持。

5、融资能力优势

发行人具有较强的融资能力，与多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系。发行人与国内多家银行签署了综合授信协议，授信额度呈逐年增长趋势。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 807.24 亿元，已使用额度 340.47 亿元，尚未使用的授信额度为 466.76 亿元。

（六）公司经营方针与战略规划

1、充分发挥中关村改革试验田作用，迅速行动、小步快走，力争在“轻资产、强服务、活机制”上形成突破性改革成果。

2、深入落实新版城市总体规划，深耕“三城”、辐射“一区多园”，研究制定创新生态集成服务三年行动计划，构建政企合作新机制，实现服务覆盖十六园，助力中关村打造世界领先科技园区和创新高地。

3、围绕科技成果转化和高精尖产业发展的共性需求及“卡脖子”环节，多措并举打造圈层服务体系，助力北京提升创新生态新服务效能、营造国际一流的营商环境。

4、深入落实北京市委市政府关于《加快培育壮大新业态新模式、促进北京经济高质量发展的若干意见》，聚焦新基建、新场景、新消费、新开放、新服务，围绕十大高精尖产业的垂直细分领域，做战略投资者，加快培育“耐心资本”，推动服务换期权（优先认股权）增值业务落地，做大科技股权“池子”。

5、重点抓好科技金融改革，着力服务双创主体融资需求围绕疫情影响下中小微企业融资难融资贵问题，积极落实北京市出台的纾困政策，不断创新服务产品和业务模式，提升科技金融服务平台的功能和影响力。

6、深入对标对表国家战略和北京科创中心建设要求，深化“4+N”区域布局，增强向北京汇聚创新资源的能力。

7、瞄准北京创新生态国际化要素不足的短板，不断完善海外战略布局，助力中关村示范区在开放中全面创新，增强创新要素在北京的汇聚效应。

8、深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持新发展理念，树立高质量发展目标，全面提升集团经营能力。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年半年度财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定进行编制。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对本公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并及公司的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，分别出具了 XYZH/2019BJA30238 号、XYZH/2020BJA30172 号、XYZH/2021BJAA30177 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书及摘要中的财务会计数据来源于发行人 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告以及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表。其中，本募集说明书及摘要引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数；本募集说明书及摘要引用的 2019 年财务数据为 2020 年审计报告中的期初数；本募集说明书及摘要引用的 2020 年财务数据为 2020 年审计报告中的期末数；本募集说明书及摘要引用的 2021 年半年度财务数据为 2021 年 1-6 月财务报表中的期末数。

非经特别说明，本募集说明书及摘要中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：

1、2018 年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2018 年度会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部印发了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 [2018]15 号）对执行企业会计准则的企业财务报表格式进行了修订。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，对比较财务报表进行调整，具体如下：

单位：元

2017 年合并财务报表			
原列报报表项目及金额		调整前列报报表项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	1,333,765,745.72
应收账款	1,333,765,745.72		
应收利息	60,901,853.86	其他应收款	4,017,762,368.09
应收股利	4,183,655.00		
其他应收款	3,952,676,859.23		
固定资产	2,766,964,917.98	固定资产	2,768,110,507.07
固定资产清理	1,145,589.09		
在建工程	2,151,716,799.59	在建工程	2,151,716,799.59
工程物资	0.00		
应付票据	59,600,000.00	应付票据及应付账款	3,658,348,627.13
应付账款	3,598,748,627.13		
应付利息	67,914,483.30	其他应付款	8,629,268,064.39
应付股利	17,832,359.67		
其他应付款	8,543,521,221.42		
管理费用	894,623,960.93	管理费用	881,262,558.65
		研发费用	13,361,402.28

（续表）

2017 年母公司财务报表			
原列报报表项目及金额		调整前列报报表项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	0.00
应收账款	0.00		

应收利息	67,021,563.42		
应收股利	181,125.00	其他应收款	371,466,154.25
其他应收款	304,263,465.83		
固定资产	1,224,917.28	固定资产	1,224,917.28
固定资产清理	0.00		
在建工程	450,633,861.77	在建工程	450,633,861.77
工程物资	0.00		
应付票据	0.00	应付票据及应付账款	0.00
应付账款	0.00		
应付利息	59,329,126.19	其他应付款	95,434,446.19
应付股利	0.00		
其他应付款	36,105,320.00		
管理费用	94,582,843.44	管理费用	94,582,843.44
		研发费用	0.00

（2）2018 年度会计估计变更

无。

（3）2018 年度前期差错更正

1) 本公司之子公司集成电路母基金管理层对其权益工具投资重新进行梳理，认为在北京集成电路制造和装备股权投资中心（有限合伙）和北京集成电路设计和封测股权投资中心（有限合伙）（以下简称子基金）的投资决策委员会中不派出代表，不参与子基金投资决策的制定和基金管理事务，未达到对子基金施加重大影响，应适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》准则，在可供出售金融资产核算。本年度更正原作为联营公司的权益法核算方法。

2) 本公司之所属公司中山市京创科技开发公司对其历史财务信息进行了自查，因处理历史遗留问题调减 2017 年末其他应付款 2,320,491.40 元，调增 2017 年末未分配利润 2,320,491.40 元。

上述两项会计差错更正在前期合并财务报表中受影响的项目名称和更正金额如下：

单位：元

受影响的项目	2017 年 12 月 31 日/（2017 年 1-12 月）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表影响：	—	—	—
资产合计	117,643,827,757.96	0.00	117,643,827,757.96
其中：可供出售金融资产	3,491,513,173.92	2,526,984,949.80	6,018,498,123.72
长期股权投资：	5,086,409,764.41	-2,526,984,949.80	2,559,424,814.61
负债合计	86,156,966,753.30	-2,320,491.40	86,154,646,261.90
其他应付款	8,631,588,555.79	-2,320,491.40	8,629,268,064.39
所有者权益合计	31,486,861,004.66	2,320,491.40	31,489,181,496.06
其中：其他综合收益	360,541,226.13	-112,709,160.48	247,832,065.65
未分配利润	3,157,798,209.97	115,029,651.88	3,272,827,861.85
利润表影响：	—	—	—
投资收益	791,765,169.99	49,362,685.46	841,127,855.45
净利润	705,303,982.75	49,362,685.46	754,666,668.21
其他综合收益的税后净额	158,858,043.81	-49,362,685.46	109,495,358.35
权益法下可转损益的其他综合收益	-29,120,297.60	30,131,165.33	1,010,867.73
可供出售金融资产公允价值变动损益	180,815,373.77	-79,493,850.79	101,321,522.98
综合收益总额	864,162,026.56	0.00	864,162,026.56

2、2019 年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2019 年度会计政策变更

1) 财务报表列报

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团已按要求执行该通知，并按照通知的衔接规定对比较财务报表进行调整。

具体调整如下：

单位：元

2018 年合并财务报表			
原列报报表项目及金额		调整后列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	976,398,426.22	应收票据	46,363,672.11
		应收账款	930,034,754.11
应付票据及应付账款	3,569,702,183.70	应付票据	137,288,746.72
		应付账款	3,432,413,436.98

该通知对 2018 年本公司财务报表无影响。

2) 首次起执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

A、新租赁准则

财政部于 2018 年修订印发了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），中关村租赁公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整，并按照有关的衔接规定进行了处理。

B、新收入准则

财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017] 22 号）。中关村租赁公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新收入准则。中关村租赁公司对新收入准则进行了评估，目前对与客户签订的合同产生的收入的处理与新收入准则的原则是一致的，执行新收入准则不会对留存收益产生影响。

C、新金融工具准则

财政部于 2017 年陆续修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号），中关村租赁公司自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整，并按照有关的衔接规定进行了处理。

综合新租赁准则、新金融工具准则的规定，本集团以按照财会[2019]6 号和财会[2019]16 号规定追溯调整后的比较财务报表为基础，将执行新租赁准则和新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日本集团合并财务报表及中关村租赁公司财务报表各项目的影 响汇总如下：

单位：元

本集团合并资产负债表			
资产负债表影响：	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
资产合计	132,155,375,044.02	-19,885,221.02	132,135,489,823.00
其中：应收账款	930,034,754.11	-115,683,296.10	814,351,458.01
一年内到期的非流动资产	2,900,655,199.67	115,683,296.10	3,016,338,495.77
可供出售金融资产	6,533,635,851.71	0.00	6,533,635,851.71
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	3,482,315,875.83	-27,541,275.33	3,454,774,600.50
使用权资产	—	429,051.25	429,051.25
递延所得税资产	617,610,713.42	7,227,003.06	624,837,716.48
负债合计	93,349,761,571.54	1,795,788.17	93,351,557,359.71
一年内到期的非流动负债	12,620,577,375.86	225,636.63	12,620,803,012.49
租赁负债	—	203,414.62	203,414.62
预计负债	0.00	1,366,736.92	1,366,736.92
所有者权益合计	38,805,613,472.48	-21,681,009.19	38,783,932,463.29
其中：未分配利润	4,053,908,629.39	-13,875,845.87	4,040,032,783.52
少数股东权益	5,987,005,004.94	-7,805,163.32	5,979,199,841.62
本集团合并利润表			
利润表影响	调整前	调整金额	调整后
净利润	1,293,720,333.05	-9,606,029.84	1,284,114,303.21
信用减值损失	—	-27,544,474.26	-27,544,474.26
资产减值损失	-198,993,133.97	14,736,434.48	-184,256,699.49
所得税费用	635,389,528.52	-3,202,009.94	632,187,518.58

（续表）

中关村租赁公司资产负债表			
资产负债表影响：	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
资产合计	6,025,303,073.81	5,837,036.66	6,031,140,110.47
其中：应收账款	115,683,296.10	-115,683,296.10	0.00
一年内到期的非流动资产	2,562,404,865.97	115,683,296.10	2,678,088,162.07
可供出售金融资产	3,000,000.00	-3,000,000.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	9,374,022.00	9,374,022.00
长期应收款	2,776,853,653.31	-27,541,275.33	2,749,312,377.98
使用权资产	—	21,370,792.43	21,370,792.43
递延所得税资产	20,767,544.98	5,633,497.56	26,401,042.54
负债合计	4,691,352,212.67	22,737,529.35	4,714,089,742.02
一年内到期的非流动负债	1,254,117,516.19	6,826,889.24	1,260,944,405.43
租赁负债	—	14,543,903.19	14,543,903.19
其他非流动负债	0.00	1,366,736.92	1,366,736.92
所有者权益合计	1,333,950,861.14	-16,900,492.69	1,317,050,368.45
其中：其他综合收益	0.00	4,780,516.50	4,780,516.50
未分配利润	244,847,394.03	-21,681,009.19	223,166,384.84
中关村租赁公司利润表			
利润表影响	调整前	调整金额	调整后
净利润	124,539,544.55	-9,606,029.84	114,933,514.71
信用减值损失	-14,736,434.48	-12,808,039.78	-27,544,474.26
所得税费用	41,654,847.48	-3,202,009.94	38,452,837.54

将执行新金融工具准则对 2018 年 1 月 1 日本集团合并资产负债表及中关村租赁公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

本集团合并资产负债表			
资产负债表影响：	2017 年 12 月 31 日	调整金额	2018 年 1 月 1 日
资产合计	117,643,827,757.96	-11,036,206.18	117,632,791,551.78
其中：可供出售金融资产	6,018,498,123.72	0.00	6,018,498,123.72

本集团合并资产负债表			
其他权益工具投资	—	0.00	0.00
长期应收款	2,178,043,567.66	-15,061,199.29	2,162,982,368.37
递延所得税资产	463,162,034.63	4,024,993.11	467,187,027.74
负债合计	86,154,646,261.90	1,038,773.17	86,155,685,035.07
其他非流动负债	1,296,870,751.44	1,038,773.17	1,297,909,524.61
所有者权益合计	31,489,181,496.06	-12,074,979.35	31,477,106,516.71
其中：未分配利润	3,272,827,861.85	-7,727,986.78	3,265,099,875.07
少数股东权益	5,488,188,441.83	-4,346,992.57	5,483,841,449.26

（续表）

中关村租赁公司资产负债表			
资产负债表影响：	2017 年 12 月 31 日	调整金额	2018 年 1 月 1 日
资产合计	5,156,695,442.45	-7,304,993.48	5,149,390,448.97
其中：可供出售金融资产	3,000,000.00	-3,000,000.00	—
其他权益工具投资	—	7,974,950.27	7,974,950.27
长期应收款	2,133,599,275.02	-15,061,199.29	2,118,538,075.73
递延所得税资产	17,083,436.36	2,781,255.54	19,864,691.90
负债合计	3,912,284,125.86	1,038,773.17	3,913,322,899.03
其他非流动负债	0.00	1,038,773.17	1,038,773.17
所有者权益合计	1,244,411,316.59	-8,343,766.65	1,236,067,549.94
其中：其他综合收益	0.00	3,731,212.70	3,731,212.70
未分配利润	192,671,812.59	-12,074,979.35	180,596,833.24

（2）2019 年度会计估计变更

本公司之下属公司北京中关村科技融资担保有限公司 2019 年度对担保赔偿准备金计提方式进行变更。

1) 变更前采取的计提方式

中关村担保为保证补偿可能出现的代偿损失，依据在保项目风险五级分类结果确认和计量担保赔偿准备金，担保赔偿准备金计提标准如下：

正常项目	关注项目	一级预警项目	二级预警项目	代偿项目
0.00%	2.00%	25.00%	50.00%	100.00%

2) 变更后采取的计提方式

中关村担保对在保项目按四级分类结果确认和计量担保赔偿准备金，对因担保代偿形成的应收代偿款按资产对应反担保物变现能力或债务人持续经营能力等划分为四级，按四级分类结果确认和计量应收代偿款（含逾期委托贷款）减值准备。

担保赔偿准备金根据在保项目风险四级分类计提标准如下：

正常项目	提示项目	异常项目	预警项目
0.00%	2.00%	15.00%	不低于 30.00%

应收代偿款（含逾期委托贷款）减值准备根据债权资产预期风险损失进行四级分类计提标准如下：

关注项目	次级项目	可疑项目	损失项目
30.00%	50.00%	70.00%	100.00%

本公司之子公司电子城公司根据公司第五届第十九次董事会决议，随着经济环境变化，电子城公司对经济利益预期实现方式出现重大改变的投资性房地产、固定资产中房屋建筑物的折旧年限，自 2019 年 1 月 1 日起由 45 年变更为 30 年。

(3) 2019 年度前期差错更正

无。

3、2020 年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2020 年度会计政策变更

1) 财政部于 2017 年和 2018 年陆续修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017] 7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会

〔2017〕14 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）和《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号），本集团自 2021 年 1 月 1 日起全面执行。

2）本公司、本公司之子公司中科金公司以及本公司之下属公司中关村创投公司接受政府部门委托，按照其意愿对外进行股权投资。本集团原将代政府投资的业务在“其他非流动资产”和“长期应付款”分别列报，本年对已投资部分改按净额列报，对 2019 年财务报表进行重述，影响汇总如下：

单位：元

资产负债表影响：	调整前	调整金额	调整后
其他非流动资产	2,891,675,241.13	-2,777,308,930.87	114,366,310.26
长期应付款	13,765,729,475.20	-2,777,308,930.87	10,988,420,544.33

（2）2020 年度会计估计变更

无。

（3）2020 年度前期差错更正

无。

4、2021 年 1-6 月会计政策与会计估计的变更情况

（1）2021 年 1-6 月会计政策变更

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）和《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（以下简称新准则），发行人根据新准则要求对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表进行如下调整：

单位：元

资产负债表影响：	调整前	调整金额	调整后
交易性金融资产		3,462,667,805.66	3,462,667,805.66

资产负债表影响：	调整前	调整金额	调整后
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,460,724,535.55	-2,460,724,535.55	
应收票据	16,689,822.66	-8,872,505.00	7,817,317.66
应收账款	6,092,179,386.13	-512,574.75	6,091,666,811.38
应收款项融资	500,000.00	8,872,505.00	9,372,505.00
预付款项	965,111,209.18	-463,112.27	964,648,096.91
其他应收款	3,535,030,075.68	-34,161,675.81	3,500,868,399.87
存货	50,240,999,884.77	822,607,307.57	51,063,607,192.34
合同资产	39,491,120.79	31,151,535.19	70,642,655.98
一年内到期的非流动资产	4,452,443,661.95	-553,146,798.88	3,899,296,863.07
其他流动资产	1,987,351,306.44	-85,000,000.00	1,902,351,306.44
流动资产合计	92,479,144,042.14	1,182,417,951.16	93,661,561,993.30
债权投资		2,925,830,550.32	2,925,830,550.32
可供出售金融资产	11,291,359,900.08	-11,291,359,900.08	
其他债权投资		1,592,362,300.00	1,592,362,300.00
持有至到期投资	2,341,854,836.99	-2,341,854,836.99	
其他权益工具投资		1,153,100,304.80	1,153,100,304.80
其他非流动金融资产		8,196,593,771.62	8,196,593,771.62
使用权资产	500,439.68	720,950,506.05	721,450,945.73
递延所得税资产	796,216,710.56	8,668,559.49	804,885,270.05
非流动资产合计	45,530,740,583.28	964,291,255.21	46,495,031,838.49
资产总计	138,009,884,625.42	2,146,709,206.36	140,156,593,831.79
应付账款	3,202,881,209.00	-20,498,190.30	3,182,383,018.70
预收款项	8,591,857,828.19	-6,524,458,419.78	2,067,399,408.41
合同负债	1,558,977.20	7,339,728,508.00	7,341,287,485.20
其他流动负债	606,627,037.57	38,488,754.54	645,115,792.11
流动负债合计	44,005,931,272.60	833,260,652.46	44,839,191,925.06
租赁负债	224,146.37	744,821,849.35	745,045,995.75

资产负债表影响:	调整前	调整金额	调整后
长期应付款	18,237,051,930.57	-3,836,265.30	18,233,215,665.27
递延所得税负债	625,371,253.15	152,866,807.97	778,238,061.12
非流动负债合计	51,218,236,821.09	893,852,392.04	52,112,089,213.14
负债合计	95,224,168,093.69	1,727,113,044.50	96,951,281,138.20
其他综合收益	1,842,538,090.81	-1,695,855,525.57	146,682,565.24
盈余公积	206,911,908.63	8,758,353.42	215,670,262.05
一般风险准备	130,391,373.48	489,866.10	130,881,239.58
未分配利润	4,382,548,951.55	2,123,041,012.01	6,505,589,963.56
归属于母公司所有者权益合计	35,361,213,075.54	436,433,705.96	35,797,646,781.50
少数股东权益	7,424,503,456.19	-16,837,544.10	7,407,665,912.09
所有者权益合计	42,785,716,531.73	419,596,161.86	43,205,312,693.59
负债和所有者权益总计	138,009,884,625.42	2,146,709,206.36	140,156,593,831.79

2、2021 年 1-6 月会计估计变更

自 2021 年 1 月 1 日起，公司对各类固定资产的折旧年限和残值率进行统一规范。原固定资产的预计折旧年限和净残值率如下表所示：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）
房屋及建筑物	20-45 年	2%-5%
机器设备	5-20 年	2%-5%
电子设备	3-6 年	2%-5%
运输设备	5-10 年	2%-5%
其他设备	5-7 年	2%-5%

变更后如下表所示：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）
房屋	50 年	5%
构筑物及附属设施	20 年	5%
机器设备	5 年	5%

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）
电子设备	5 年	0%
运输设备	5 年	5%
其他设备	5 年	5%

3、2021 年 1-6 月前期差错更正

无。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度，发行人新增 2 家二级子公司纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表：2018 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	ZGC INTERNATIONAL HOLDING LIMITED 中关村国际控股有限公司	新增	新设合并
2	北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	新增	原为三级子公司，股权变更调整为二级子公司

2、2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，发行人新增 2 家二级子公司纳入合并报表范围，2 家二级子公司不再纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表：2019 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京市工业设计研究院有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	北京中发航天壹号科技中心（有限合伙）	新增	新设合并
3	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司	不再纳入合并范围	股权出售
4	北京中关村国际孵化器有限公司	合并范围级次变化	同一控制下企业合并

注：根据发行人与发行人之子公司软件园公司于 2019 年 9 月 30 日签订的关于对国际孵化器公司的委托协议，约定自协议签订之日起，软件园公司代替发行人行使主要股东权力，将国际孵化器公司视同其子公司进行管理。

3、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度，发行人新增 5 家二级子公司纳入合并报表范围，4 家二级子公司不再纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表：2020 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京中关村海外科技园有限责任公司	新增	非同一控制下企业合并
2	中关村至臻环保股份有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	北京中发展金种子创业投资中心（有限合伙）	新增	新设企业
4	北京中发助力壹号投资基金（有限合伙）	新增	新设企业
5	北京中关村科技服务有限公司	新增	新设企业
6	北京怀柔科学城建设发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
7	北京中关村石景山园发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
8	北京保融置业发展有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
9	北京中发航天壹号科技中心（有限合伙）	不再纳入合并范围	注销
10	北京怀柔科学城置业有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
11	北京怀科城投资管理有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
12	北京海开控股（集团）股份有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
13	海开环球（北京）置业开发投资有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
14	阜平海开农业科技发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
15	阜平环阜生态环境科技发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
16	陕西实创房地产开发有限责任公司	不再纳入合并范围	注销
17	中关村领创空间（河南）科技有限责任公司	不再纳入合并范围	注销

4、2021 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2021 年 1-6 月，发行人新增 1 家二级子公司纳入合并报表范围，1 家二级子公司变为三级子公司，二级子公司合并范围变化情况如下：

表：2021 年 1-6 月合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京中关村工业互联网产业发展有限公司	新增	新设子公司
2	北京中关村国际环保产业促进中心有限公司	二级子公司变为三级子公司	通过下属二级子公司中关村至臻环保股份有限公司间接持股

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,072,261.13	2,255,290.50	2,483,125.58	2,596,552.39
交易性金融资产	376,530.35	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	246,072.45	74,414.29	63,914.30
应收票据	4,926.63	1,668.98	4,808.62	4,636.37
应收账款	564,320.99	609,217.94	415,164.16	81,435.15
应收账款融资	943.45	50.00	-	-
预付款项	104,117.14	96,511.12	148,886.71	492,506.29
其他应收款	378,923.08	353,503.01	315,691.63	307,528.80
买入返售金融资产	3,752.50	13,571.80	162.60	34,264.10
存货	5,509,724.33	5,024,099.99	6,275,551.43	5,790,112.93
合同资产	10,852.30	3,949.11	-	-
持有待售资产	-	-	-	200.00
一年内到期的非流动资产	390,260.35	445,244.37	361,047.15	301,633.85

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动资产	224,412.46	198,735.13	256,227.71	232,296.82
流动资产合计	9,641,024.72	9,247,914.40	10,335,079.89	9,905,080.99
非流动资产：				
发放贷款和垫款	976.38	2,113.49	2,488.49	1,239.77
债权投资	407,126.49	-	-	-
可供出售金融资产	-	1,129,135.99	889,536.91	653,363.59
其他债权投资	253,149.47	-	-	-
持有至到期投资	-	234,185.48	220,118.84	258,259.77
长期应收款	496,859.13	478,650.73	396,374.02	345,477.46
长期股权投资	917,879.68	890,413.39	344,348.03	285,269.09
其他权益工具投资	115,369.76	-	-	-
其他非流动金融资产	805,593.43	-	-	-
投资性房地产	1,115,349.81	1,069,426.96	864,270.23	770,400.26
固定资产	246,366.14	275,540.77	292,136.41	300,587.73
在建工程	209,900.24	196,047.18	293,534.88	227,105.51
使用权资产	65,643.97	50.04	34.34	42.91
无形资产	95,237.64	96,274.68	118,846.93	100,387.08
开发支出	2,847.08	1,732.99	1,766.76	910.40
商誉	39,825.11	39,834.41	30,654.85	28,812.16
长期待摊费用	22,654.49	21,205.50	21,541.13	23,022.56
递延所得税资产	82,585.24	79,621.67	70,380.58	62,483.77
其他非流动资产	39,371.77	38,840.78	11,436.63	251,105.95
非流动资产合计	4,916,735.83	4,553,074.06	3,557,469.03	3,308,467.99
资产总计	14,557,760.55	13,800,988.46	13,892,548.92	13,213,548.98
流动负债：				
短期借款	143,690.36	120,978.96	127,562.32	144,400.86
应付票据	47,988.18	73,864.62	10,832.20	13,728.87

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	284,929.52	320,288.12	376,221.79	343,241.34
预收款项	270,978.13	859,185.78	401,189.89	447,544.12
合同负债	773,810.32	155.90	-	-
卖出回购金融资产款	226,829.75	162,139.75	105,480.00	119,860.00
应付职工薪酬	19,247.00	38,644.49	34,136.83	28,796.31
应交税费	40,796.33	91,791.39	107,188.38	121,725.76
其他应付款	1,628,259.30	1,581,515.04	2,044,282.10	1,437,344.21
应付分保账款	663.42	449.81	324.70	351.66
应付手续费及佣金	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	721,233.93	1,090,916.56	1,286,764.41	1,262,080.30
其他流动负债	164,559.74	60,662.70	34,774.81	52,443.88
流动负债合计	4,322,985.99	4,400,593.13	4,528,757.42	3,971,517.33
非流动负债：				
长期借款	2,672,145.95	2,652,147.90	3,379,034.44	3,485,083.89
应付债券	528,092.25	450,223.92	522,631.19	395,008.83
租赁负债	70,251.97	22.41	4.65	20.34
长期应付款	1,894,100.10	1,823,705.19	1,098,842.05	1,205,266.34
长期应付职工薪酬	-	3.86	18.36	85.66
预计负债	9.70	9.70	35.38	136.67
递延收益	30,971.32	25,296.93	89,961.53	99,261.32
递延所得税负债	79,707.53	62,537.13	42,322.03	14,223.03
其他非流动负债	110,898.06	107,876.63	121,514.69	164,552.33
非流动负债合计	5,386,176.87	5,121,823.68	5,254,364.34	5,363,638.41
负债合计	9,709,162.87	9,522,416.81	9,783,121.75	9,335,155.74
所有者权益：				
实收资本（或股本）	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52
其他权益工具	799,754.91	399,813.21	399,813.21	399,813.21

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	799,754.91	399,813.21	399,813.21	399,813.21
资本公积	265,603.21	264,968.67	264,044.77	232,804.66
其他综合收益	12,898.36	184,253.81	105,698.87	13,386.86
专项储备	135.31	135.88	137.63	158.75
盈余公积	21,567.03	20,691.19	16,503.36	12,476.22
一般风险准备	13,088.12	13,039.14	4,404.93	2,865.76
未分配利润	665,297.11	438,254.90	376,478.02	404,003.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,993,308.57	3,536,121.31	3,382,045.31	3,280,473.26
少数股东权益	855,289.12	742,450.35	727,381.86	597,919.98
所有者权益（或股东权益）合计	4,848,597.68	4,278,571.65	4,109,427.17	3,878,393.25
负债和股东权益总计	14,557,760.55	13,800,988.46	13,892,548.92	13,213,548.98

2、合并利润表

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	304,010.32	1,213,150.27	1,017,261.80	1,386,362.21
其中：营业收入	301,658.62	1,206,722.83	1,011,501.47	1,379,960.87
利息收入	2,351.70	6,427.44	5,760.33	6,401.34
二、营业总成本	287,780.34	1,173,656.91	873,859.81	1,219,041.90
其中：营业成本	183,476.73	891,525.10	663,980.64	950,210.75
利息支出	3,651.78	5,649.67	3,851.56	4,799.47
税金及附加	12,755.89	73,366.12	59,947.00	96,088.55
销售费用	14,330.51	41,735.12	40,950.22	37,907.20
管理费用	48,598.28	116,357.93	107,947.65	108,859.76

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
研发费用	3,945.98	7,827.66	4,170.27	1,613.68
财务费用	21,021.18	37,195.32	-6,987.53	19,562.49
加：其他收益	6,966.54	26,237.60	14,535.22	8,888.85
投资收益（损失以“-”号填列）	68,139.51	161,151.34	48,736.72	30,139.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,695.49	2,780.45	420.04	-1,637.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-0.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-23,868.99	26,562.50	273.90	-283.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,053.14	-4,210.51	-2,600.60	-2,754.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,401.68	-78,875.08	-103,852.61	-18,425.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	139.56	-1,361.45	2.72	7.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,151.78	168,997.76	100,497.36	184,891.59
加：营业外收入	1,017.45	3,980.57	5,979.31	7,506.31
减：营业外支出	121.59	1,482.55	2,614.69	767.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,047.64	171,495.77	103,861.98	191,630.18
减：所得税费用	21,671.26	69,479.09	37,890.22	63,218.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,376.38	102,016.68	65,971.76	128,411.43
（一）按经营持续性分类	32,376.38	102,016.68	65,971.76	128,411.43
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32,376.38	102,016.68	65,971.76	128,411.43
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	32,376.38	102,016.68	65,971.76	128,411.43
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	25,683.17	97,758.91	60,194.23	82,625.60
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,693.20	4,257.78	5,777.53	45,785.84
六、其他综合收益的税后净额	-1,769.91	78,404.68	92,599.36	-11,023.94
七、综合收益总额	30,606.47	180,421.36	158,571.13	117,387.49

3、合并现金流量表

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	697,272.39	1,379,814.89	991,713.65	1,362,114.73
收取利息、手续费及佣金的现金	2,547.05	5,968.08	6,312.43	5,432.33
收到的税费返还	452.80	6,099.95	9,222.89	3,301.85
收到其他与经营活动有关的现金	153,818.24	1,894,822.60	1,310,949.68	550,257.89
经营活动现金流入小计	854,090.48	3,286,705.52	2,318,198.66	1,921,106.80
购买商品、接受劳务支付的现金	793,491.75	1,288,876.24	1,594,475.52	1,706,143.05
客户贷款及垫款净增加额	-	-432.90	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	79,961.65	126,226.61	121,633.05	104,626.49
支付的各项税费	113,284.05	177,613.59	175,867.38	138,385.90
支付其他与经营活动有关的现金	175,146.12	1,343,831.45	658,771.63	274,197.34
经营活动现金流出小计	1,161,883.57	2,936,114.99	2,550,747.59	2,223,352.78
经营活动产生的现金流量净额	-307,793.10	350,590.53	-232,548.93	-302,245.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	229,588.01	640,859.61	216,702.59	495,503.42
取得投资收益收到的现金	33,104.75	149,122.33	72,136.69	40,772.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.76	3,924.44	540.42	182.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2.45	83,411.12	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	323,000.75	592,071.59	1,510,749.84	1,665,585.04
投资活动现金流入小计	585,705.72	1,469,389.09	1,800,129.54	2,202,042.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,796.43	48,835.60	99,774.95	92,198.98
投资支付的现金	470,202.46	1,114,375.57	339,930.17	384,192.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	994.67	-	2,307.34
支付其他与投资活动有关的现金	322,821.73	651,074.64	1,335,156.71	1,800,506.70
投资活动现金流出小计	820,820.62	1,815,280.47	1,774,861.84	2,279,205.38

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-235,114.90	-345,891.38	25,267.70	-77,162.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	420,332.00	180,525.63	6,767.99	629,434.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,392.00	168,525.63	6,767.99	11,980.00
取得借款收到的现金	884,152.56	1,937,671.09	2,544,622.17	2,077,014.94
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	235,463.86	27,172,156.83	25,731,431.20	25,778,393.08
筹资活动现金流入小计	1,539,948.42	29,290,353.55	28,382,821.36	28,484,842.76
偿还债务支付的现金	1,066,539.63	2,345,786.66	2,201,190.26	1,569,185.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,555.68	306,447.31	356,466.78	308,979.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	430.00	10,523.84	13,388.04	7,696.94
支付其他与筹资活动有关的现金	4,574.79	26,848,962.35	25,760,547.61	25,759,753.84
筹资活动现金流出小计	1,181,670.10	29,501,196.31	28,318,204.65	27,637,918.73
筹资活动产生的现金流量净额	358,278.32	-210,842.76	64,616.71	846,924.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-490.85	-5,419.10	75.72	129.61
五、现金及现金等价物净增加额	-185,120.53	-211,562.71	-142,588.80	467,645.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,133,313.36	2,344,876.08	2,487,464.88	2,071,430.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,948,192.83	2,133,313.36	2,344,876.08	2,539,075.45

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	406,453.98	176,844.68	536,526.57	503,256.15

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
交易性金融资产	14,960.72	-	-	-
预付款项	195.65	317.31	422.06	14.26
其他应收款	121,025.48	60,093.00	29,418.33	43,857.80
一年内到期的非流动资产	137,493.87	229,095.87	61,467.47	74,447.47
其他流动资产	283,049.06	300,086.80	134,550.15	30,269.05
流动资产合计	963,178.76	766,437.66	762,384.58	651,844.73
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	105,085.33	102,755.09	89,570.44
长期应收款	493,250.00	286,800.00	352,648.40	851,668.40
长期股权投资	2,720,020.86	2,550,940.95	2,376,412.23	2,375,831.62
其他权益工具投资	27,242.88			
其他非流动金融资产	60,242.34			
固定资产	463.41	546.21	589.48	668.09
在建工程	-	-	-	137.47
无形资产	51,136.45	51,876.21	51,139.12	50,810.58
开发支出	1,379.43	543.81	1,415.62	837.81
长期待摊费用	4,137.36	5,148.19	7,172.12	8,761.85
递延所得税资产	1,812.95	1,812.95	2,589.85	2,401.86
其他非流动资产	1,500.00	1,500.00	-	204,746.32
非流动资产合计	3,361,185.68	3,004,253.66	2,894,721.91	3,585,434.43
资产总计	4,324,364.44	3,770,691.32	3,657,106.49	4,237,279.17
流动负债：				
短期借款	403,093.00	271,562.42	130,949.24	395,829.95
预收款项	515.27	1,050.11	1,976.23	638.98
合同负债	424.10	-	-	-
应付职工薪酬	791.42	1,948.28	1,832.29	1,623.97
应交税费	3,148.61	1,062.38	1,769.69	2,548.50
其他应付款	58,901.43	50,580.43	76,279.77	25,100.44

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的非流动负债	256,819.16	337,017.22	26,900.00	72,504.03
其他流动负债	100,021.72	-	-	-
流动负债合计	823,714.71	663,220.84	239,707.22	498,245.86
非流动负债：				
长期借款	6,900.00	126,700.00	126,900.00	168,750.00
应付债券	121,888.33	21,836.79	358,249.08	379,844.16
长期应付款	28,985.15	27,132.11	33,522.79	252,495.83
递延收益	-	-	-	2.75
其他非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	3,079.84	3,079.84	2,599.60	6,142.50
非流动负债合计	160,853.32	178,748.74	521,271.47	807,235.24
负债合计	984,568.03	841,969.58	760,978.69	1,305,481.10
所有者权益：				
实收资本(或股本)	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52
其他权益工具	799,754.91	399,813.21	399,813.21	399,813.21
资本公积	220,058.88	220,094.24	220,094.24	220,094.24
其他综合收益	13,571.66	22,811.17	8,609.46	18,427.50
盈余公积	21,524.30	20,648.46	16,493.24	12,450.22
未分配利润	69,922.15	50,390.14	36,153.13	66,048.37
股东权益合计	3,339,796.41	2,928,721.74	2,896,127.79	2,931,798.07
负债和股东权益总计	4,324,364.44	3,770,691.32	3,657,106.49	4,237,279.17

2、母公司利润表

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	4,163.31	11,413.54	10,924.48	4,582.05
减：营业成本	1,040.44	3,078.39	2,315.99	2,216.39

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	168.15	660.51	503.57	311.31
销售费用	78.48	1,816.76	595.23	405.84
管理费用	6,864.26	14,060.26	14,166.00	14,429.62
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-8,116.69	-24,538.06	-32,814.39	-17,254.73
加：其他收益	474.56	627.29	11.11	11.58
投资收益（损失以“-”号填列）	22,005.05	36,999.36	22,019.65	19,125.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,667.74	-2,844.37	-2,238.64	-8,321.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-117.71	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-822.08	-5.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	23.89	-	8.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,490.56	53,986.22	47,366.76	23,612.71
加：营业外收入	35.57	27.80	2,506.56	2,863.19
减：营业外支出	0.00	-	-	0.09
三、利润总额	26,526.13	54,014.02	49,873.32	26,475.80
减：所得税费用	4,876.64	12,461.78	9,443.16	1,537.33
四、净利润	21,649.49	41,552.24	40,430.16	24,938.47
五、其他综合收益的税后净额	0.00	14,201.71	-9,818.04	-2,095.50
六、综合收益总额	21,649.49	55,753.95	30,612.12	22,842.97

3、母公司现金流量表

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,417.25	10,364.87	10,586.39	5,617.27
收到其他与经营活动有关的现金	74,922.75	13,683.27	11,498.85	146,283.91

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	79,340.00	24,048.14	22,085.24	151,901.18
购买商品、接受劳务支付的现金	263.99	1,568.31	770.74	327.50
支付给职工以及为职工支付的现金	4,018.53	5,479.69	5,911.19	5,162.42
支付的各项税费	4,007.56	19,120.96	14,324.90	7,807.36
支付其他与经营活动有关的现金	129,659.46	6,570.04	5,563.89	117,368.06
经营活动现金流出小计	137,949.55	32,739.01	26,570.71	130,665.34
经营活动产生的现金流量净额	-58,609.54	-8,690.86	-4,485.47	21,235.84
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,994.19	34,869.21	31,813.22	3,802.53
取得投资收益收到的现金	26,607.99	72,414.35	92,797.54	56,485.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	31.22	-	14.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,649.51	30,157.39	48,358.53	-
收到其他与投资活动有关的现金	212,602.00	232,520.00	567,306.00	66,000.00
投资活动现金流入小计	243,853.70	369,992.17	740,275.29	126,302.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	894.26	2,001.60	11,307.34	8,836.96
投资支付的现金	158,113.20	270,632.70	64,359.54	239,078.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	2,007.34
支付其他与投资活动有关的现金	305,450.00	496,800.89	159,806.00	529,802.00
投资活动现金流出小计	464,457.46	769,435.19	235,472.89	779,724.74
投资活动产生的现金流量净额	-220,603.76	-399,443.01	504,802.40	-653,421.78
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	399,940.00	12,000.00	-	617,454.73
取得借款收到的现金	540,648.74	823,960.81	341,829.76	714,104.08
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	940,588.74	835,960.81	341,829.76	1,331,558.81
偿还债务支付的现金	409,218.16	710,247.64	717,214.91	236,202.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,422.80	70,755.37	76,446.02	33,118.85

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	296.01	82.24	25.28	40.53
筹资活动现金流出小计	433,936.96	781,085.25	793,686.21	269,362.36
筹资活动产生的现金流量净额	506,651.78	54,875.57	-451,856.45	1,062,196.46
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	227,438.47	-353,258.31	48,460.49	430,010.51
期初现金及现金等价物余额	149,827.76	503,086.07	454,625.58	73,245.64
期末现金及现金等价物余额	377,266.23	149,827.76	503,086.07	503,256.15

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人主要财务数据和财务指标

项目	2021 年 1-6 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	1,455.78	1,380.10	1,389.25	1,321.35
总负债（亿元）	970.92	952.24	978.31	933.52
全部债务（亿元）	421.32	438.81	532.68	530.03
所有者权益（亿元）	484.86	427.86	410.94	387.84
营业总收入（亿元）	30.40	121.32	101.73	138.64
利润总额（亿元）	5.40	17.15	10.39	19.16
净利润（亿元）	3.24	10.20	6.60	12.84
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.15	9.95	6.26	12.17
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.57	9.78	6.02	8.26
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-30.78	35.06	-23.25	-30.22
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-23.51	-34.59	2.53	-7.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	35.83	-21.08	6.46	84.69
流动比率	2.23	2.10	2.28	2.49
速动比率	0.96	0.96	0.90	1.04
资产负债率（%）	66.69	69.00	70.42	70.65
债务资本比率（%）	46.49	50.63	56.45	57.75
营业毛利率（%）	39.18	26.12	34.36	31.14
平均总资产回报率（%）	0.61	1.82	1.19	1.91
加权平均净资产收益率（%）	0.71	2.43	1.65	3.65
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.69	2.37	1.57	3.46

EBITDA（亿元）	-	33.38	22.67	29.67
EBITDA 全部债务比（%）	-	7.61	4.26	5.60
EBITDA 利息倍数	-	1.27	0.80	1.79
应收账款周转率	0.51	2.36	4.07	12.85
存货周转率	0.03	0.16	0.11	0.17

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债合计/资产总额×100%

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

（6）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

（7）总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%

（8）加权平均净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%

（9）扣除非经常性损益后的净利润=净利润-营业外收入+营业外支出

（10）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%

（11）EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

（12）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

（13）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（14）应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)]

/2]

(15) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表：发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,072,261.13	14.23	2,255,290.50	16.34	2,483,125.58	17.87	2,596,552.39	19.65
交易性金融资产	376,530.35	2.59	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	246,072.45	1.78	74,414.29	0.54	63,914.30	0.48
应收票据	4,926.63	0.03	1,668.98	0.01	4,808.62	0.03	4,636.37	0.04
应收账款	564,320.99	3.88	609,217.94	4.41	415,164.16	2.99	81,435.15	0.62
应收账款融资	943.45	0.01	50.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	104,117.14	0.72	96,511.12	0.70	148,886.71	1.07	492,506.29	3.73
其他应收款	378,923.08	2.60	353,503.01	2.56	315,691.63	2.27	307,528.80	2.33
买入返售金融资产	3,752.50	0.03	13,571.80	0.10	162.60	0.00	34,264.10	0.26
存货	5,509,724.33	37.85	5,024,099.99	36.40	6,275,551.43	45.17	5,790,112.93	43.82
合同资产	10,852.30	0.07	3,949.11	0.03	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	200.00	0.00
一年内到期的非流动资产	390,260.35	2.68	445,244.37	3.23	361,047.15	2.60	301,633.85	2.28
其他流动资产	224,412.46	1.54	198,735.13	1.44	256,227.71	1.84	232,296.82	1.76
流动资产合计	9,641,024.72	66.23	9,247,914.40	67.01	10,335,079.89	74.39	9,905,080.99	74.96

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款和垫款	976.38	0.01	2,113.49	0.02	2,488.49	0.02	1,239.77	0.01
债权投资	407,126.49	2.80						
可供出售金融资产	-	-	1,129,135.99	8.18	889,536.91	6.40	653,363.59	4.94
其他债权投资	253,149.47	1.74	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	234,185.48	1.70	220,118.84	1.58	258,259.77	1.95
长期应收款	496,859.13	3.41	478,650.73	3.47	396,374.02	2.85	345,477.46	2.61
长期股权投资	917,879.68	6.31	890,413.39	6.45	344,348.03	2.48	285,269.09	2.16
其他权益工具投资	115,369.76	0.79	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	805,593.43	5.53	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,115,349.81	7.66	1,069,426.96	7.75	864,270.23	6.22	770,400.26	5.83
固定资产	246,366.14	1.69	275,540.77	2.00	292,136.41	2.10	300,587.73	2.27
在建工程	209,900.24	1.44	196,047.18	1.42	293,534.88	2.11	227,105.51	1.72
使用权资产	65,643.97	0.45	50.04	0.00	34.34	0.00	42.91	0.00
无形资产	95,237.64	0.65	96,274.68	0.70	118,846.93	0.86	100,387.08	0.76
开发支出	2,847.08	0.02	1,732.99	0.01	1,766.76	0.01	910.40	0.01
商誉	39,825.11	0.27	39,834.41	0.29	30,654.85	0.22	28,812.16	0.22
长期待摊费用	22,654.49	0.16	21,205.50	0.15	21,541.13	0.16	23,022.56	0.17
递延所得税资产	82,585.24	0.57	79,621.67	0.58	70,380.58	0.51	62,483.77	0.47
其他非流动资产	39,371.77	0.27	38,840.78	0.28	11,436.63	0.08	251,105.95	1.90
非流动资产合计	4,916,735.83	33.77	4,553,074.06	32.99	3,557,469.03	25.61	3,308,467.99	25.04
资产总计	14,557,760.55	100.00	13,800,988.46	100.00	13,892,548.92	100.00	13,213,548.98	100.00

1、流动资产结构分析

公司资产主要以流动资产为主，占比保持在 65%以上。公司 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，流动资产分别为 9,905,080.99 万元、10,335,079.89 万元、9,247,914.40 万元和 9,641,024.72 万元，流动资产较为稳定。公司 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，非流动资产分别为 3,308,467.99 万元、3,557,469.03 万元、4,553,074.06 万元和 4,916,735.83 万元，维持稳步上涨。

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款，用于公司正常的资金周转。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人货币资金余额分别为 2,596,552.39 万元、2,483,125.58 万元、2,255,290.50 万元和 2,072,261.13 万元，占总资产的比例分别为 19.65%、17.87%、16.34%和 14.23%。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末减少 113,426.82 万元，降幅为 4.37%；2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 227,835.08 万元，降幅为 9.18%；2021 年 6 月末发行人货币资金较 2020 年末减少 183,029.37 万元，降幅为 8.12%。

整体来看，发行人货币资金呈现小幅波动的趋势，但总额较为稳定，有利于发行人按时偿还债券本息以及增加发行人的流动性保证企业的正常运作。

报告期内各期末，公司货币资金构成情况如下：

表：发行人 2018-2020 年末货币资金情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	61.52	74.48	59.69
银行存款	2,235,993.95	2,454,222.01	2,575,796.36
其他货币资金	19,235.03	28,829.10	20,696.35
合计	2,255,290.50	2,483,125.58	2,596,552.39

表：发行人 2020 年末货币资金受限情况

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	105,359.82	专项资金
	10,027.97	银行承兑汇票保证金
	1,216.00	诉讼冻结
	100.00	履约保证金
	10.00	保函保证金
	0.00	结构性存款

项目	年末账面价值	受限原因
	5,263.35	其他原因受限
合计	121,977.14	-

（2）应收账款

公司的应收账款主要是下属部分子公司开展园区土地一级开发及园区内载体建设业务，应收的土地一级开发款项及销售房屋应收款项，报告期内回收情况良好，期后预计将根据土地一级开发进展、园区销售情况及合同要求逐步回款。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应收账款分别为 81,435.15 万元、415,164.16 万元、609,217.94 万元和 564,320.99 万元，占总资产的比例分别为 0.62%、2.99%、4.41%和 3.88%。2019 年末发行人应收账款较 2018 年末增加 333,729.01 万元，增幅为 409.81%，主要系北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市土地整理储备中心延庆区分中心、北京市怀柔区财政局和北京市海淀区保障性住房发展有限公司应收款项增加所致；2020 年末发行人应收账款较 2019 年末增加 194,053.78 万元，增幅为 46.74%，主要系实创总公司土地收入尚未回款所致；2021 年 1-6 月发行人应收账款较 2020 年末减少 44,896.95 万元，降幅为 7.37%。

表：2020 年末发行人应收账款情况

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	13,967.35	2.16	13,967.35	36.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	631,906.21	97.60	22,735.42	59.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,517.88	0.23	1,470.73	3.85
合计	647,391.44	100.00	38,173.50	100.00

表：2020 年末发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
1 年以内（含 1 年）	57,026.26	50.57	1,710.79
1-2 年（含 2 年）	6,802.91	6.03	680.29
2-3 年（含 3 年）	6,277.57	5.57	1,255.51
3-4 年（含 4 年）	7,359.64	6.53	2,207.89
4-5 年（含 5 年）	7,715.09	6.84	3,086.03
5 年以上	27,589.80	24.46	13,794.90
合计	112,771.27	100.00	22,735.42

表：2020 年末发行人采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
无收回风险组合	519,134.94	0.00	0.00
合计	519,134.94	0.00	0.00

表：2020 年末发行人单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京协和奥燃医药高新技术有限公司	312.00	312.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京富邦智慧物联科技有限公司	128.22	128.22	5 年以上	100.00	最佳估计
北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司	123.83	123.83	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中海创客投资有限公司	96.38	96.38	5 年以上	100.00	最佳估计
北京市丰台区人民政府	85.27	85.27	5 年以上	100.00	最佳估计
北京民族印务有限责任公司	67.50	67.50	5 年以上	100.00	最佳估计
北京清新环境技术股份有限公司	62.68	62.68	5 年以上	100.00	最佳估计
北京瀚海康体有限公司	54.56	54.56	5 年以上	100.00	最佳估计
其他公司	587.44	540.29	1-5 年以上	91.97	最佳估计
合计	1,517.88	1,470.73	-		

表：2020 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京中通房地产开发有限公司	6,470.00	6,470.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京托普世纪科技企业孵化器有限公司	4,633.70	4,633.70	5 年以上	100.00	最佳估计
北京怡园伟业房地产开发有限公司	1,496.01	1,496.01	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中建金林建筑技术有限公司	1,367.64	1,367.64	5 年以上	100.00	最佳估计
合计	13,967.35	13,967.35	—	—	—

表：按欠款方归集的 2020 年末金额前五名的应收账款情况

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
北京市土地整理储备中心海淀区分中心	376,632.27	58.18	0.00
北京市土地整理储备中心延庆区分中心	70,490.00	10.89	0.00
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	44,300.00	6.84	0.00
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	27,281.11	4.21	818.43
北京市土地整理储备中心门头沟区分中心	20,038.59	3.10	0.00
合计	538,741.97	83.22	818.43

（3）预付款项

公司的预付款项主要系公司预付购房款及征地款。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人预付款项账面价值分别为 492,506.29 万元、148,886.71 万元、96,511.12 万元和 104,117.14 万元，占总资产的比例分别为 3.73%、1.07%、0.70% 和 0.72%。2019 年末发行人预付款项较 2018 年末减少 343,619.58 万元，降幅 69.77%，主要系北京市长城伟业投资开发总公司预付款项减少所致；2020 年末发行人预付款项较 2019 年末减少 52,375.59 万元，降幅 35.18%，主要系怀柔科学城公司不再纳入合并范围所致；2021 年 6 月末发行人预付款项较 2020 年末增加 7,606.02 万元，增幅 7.88%。

表：2020 年末预付账款按账龄列示情况

单位：万元，%

账龄	2020 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	43,973.05	45.53	0.00
1-2 年(含 2 年)	19,224.71	19.91	0.00
2-3 年(含 3 年)	4,495.38	4.65	0.00
3 年以上	28,887.44	29.91	69.47
合计	96,580.59	100.00	69.47

表：2020 年末账龄超过 1 年的大额预付款情况

单位：万元

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
北京兴昌高科技发展有限公司	北京市昌平区城南街道办事处化庄股份经济合作社	12,000.00	3-4 年	未到结算时点
北京兴昌高科技发展有限公司	昌平区马池口镇人民政府	3,555.15	3-4 年	未到结算时点
北京金桥科技产业基地开发有限公司	北京七海投资有限公司	3,275.00	5 年以上	未到结算时点
北京兴昌高科技发展有限公司	北京市昌平区马池口镇楼自庄村民委员会	1,869.42	4-5 年	未到结算时点
北京兴昌高科技发展有限公司	百善镇政府	1,000.00	5 年以上	未到结算时点
北京市工业设计研究院有限公司	北京美能环保科技有限公司	609.00	4 年以上	未到结算时点
北京丰台科技园建设有限公司	北京富丰汇通科技服务有限公司	500.00	5 年以上	未到结算时点
合计	—	22,808.57	—	—

（4）其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 307,528.80 万元、315,691.63 万元、353,503.01 万元和 378,923.08 万元，占总资产的比例分别为 2.33%、2.27%、2.56%和 2.60%。2019 年末发行人其他应收款余额较 2018 年末增加 8,162.83 万元，增幅为 2.65%；2020 年末发行人其他应收款余额较 2019 年末增加 37,811.38 万元，增幅为 11.98%；2021 年 6 月末发行人其他应收款余额较 2020 年末增加 25,420.07 万元，增幅 7.19%。

2020 年末，发行人其他应收款中长账龄款项主要是发行人及下属子公司与其他单位的往来款和代垫款。其他应收款中按账龄分析法计提坏账准备的长账龄款项已充分计提坏账准备；单项金额重大的长账龄款项通过最佳估计的方式单独计提坏账准备，对预计不能收回的部分均计提了坏账准备，且坏账计提比例不低于账龄法计提比例。计提坏账部分将于两年内核销，未计提坏账的其他应收款项将按照相关合同和协议逐步回款。

表：发行人 2018-2020 年末其他应收款情况

单位：万元，%

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息	8,573.44	8,080.99	8,687.38
应收股利	354.68	769.34	458.24
其他应收款项	344,574.89	306,841.29	298,383.17
合计	353,503.01	315,691.63	307,528.80

表：2020 年末按种类披露的其他应收款

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	56,168.45	12.48	42,853.31	76.29
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	388,864.08	86.40	57,685.19	14.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,023.55	1.12	4,942.70	98.39
合计	450,056.08	100.00	105,481.20	-

表：2020 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	26,751.84	17.47	802.56
1-2 年（含 2 年）	4,122.80	2.69	412.28
2-3 年（含 3 年）	1,611.00	1.05	322.20

3-4 年（含 4 年）	709.62	0.46	212.89
4-5 年（含 5 年）	40,115.42	26.20	16,046.17
5 年以上	79,778.20	52.11	39,889.10
合计	153,088.87	100.00	57,685.19

表：2020 年末发行人采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

组合名称	账面余额	比例	坏账准备
低收回风险组合	235,775.20	0.00	0.00
合计	235,775.20	0.00	0.00

表：2020 年末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京市丰台区长辛店镇人民政府	23,576.39	23,576.39	5 年以上	100.00	预计无法收回
北京亚都科技集团及其关联方	21,197.99	8,000.00	5 年以上	37.74	预计无法全部收回
北京泰跃房地产开发有限责任公司	10,146.52	10,029.36	5 年以上	98.85	预计无法全部收回
北京实创科技实业中心	1,247.55	1,247.55	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	56,168.45	42,853.31	—	—	—

表：2020 年末发行人单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京瑞韩恩梯恩汽车部件有限公司	464.66	464.66	5 年以上	100.00	最佳估计
北京信通网联信息技术有限公司	460.00	460.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京炎黄中医高科技发展中心	457.30	457.30	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中敏测控系统有限公司	450.85	450.85	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中科信电子装备有限公司	326.68	326.68	5 年以上	100.00	最佳估计
北京天人互动软件技术有限公司	317.29	317.29	5 年以上	100.00	最佳估计
北京恩咸妇女儿童保健品联合公司	310.82	310.82	5 年以上	100.00	最佳估计
北京梦幻动画科技有限公司	270.16	270.16	5 年以上	100.00	最佳估计

北京金桥伟业投资发展公司	250.00	250.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京文路激光科技有限公司	250.00	250.00	5 年以上	100.00	最佳估计
淮安市淮安区人民法院	200.00	200.00	2-3 年	100.00	最佳估计
北京云大药业有限公司	199.76	199.76	5 年以上	100.00	最佳估计
北京进永汽车部件有限公司	136.55	136.55	5 年以上	100.00	最佳估计
生命园技术培训中心（昌平水泥厂）	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京市昌平生态农业科技开发园	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京麦欧休普电子通讯科技有限公司	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京东方文化资产经营有限公司	98.29	98.29	5 年以上	100.00	最佳估计
北京嘉溢华有限公司	69.56	69.56	5 年以上	100.00	最佳估计
康雷震	68.80	68.80	2-3 年	100.00	最佳估计
梁其光	60.00	15.00	2-3 年	25.00	最佳估计
北京市昌平兴昌物资经营部	50.77	50.77	5 年以上	100.00	最佳估计
北京银山水泥有限公司	50.00	50.00	5 年以上	100.00	最佳估计
其他公司	232.06	196.21	2-5 年以上	84.55	最佳估计
合计	5,023.55	4,942.70	—	—	—

表：2020 年末其他应收款金额前五名

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	占其他应收账款项合计的比例	坏账准备
北京丰台科技园孵化器有限公司	90,000.00	20.00	41,000.00
永创兴业（北京）置业有限公司	77,676.57	17.26	0.00
北京海开控股（集团）股份有限公司	38,932.51	8.65	0.00
北京市土地整理储备中心	31,950.00	7.10	0.00
北京市丰台区长辛店镇人民政府	23,576.39	5.24	23,576.39
合计	262,135.47	58.25	64,576.39

（5）存货

公司的存货主要是公司进行园区土地一级开发形成的综合开发成本，主要包含库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂

时出租的开发产品等。公司存货中房地产及土地开发成本占比达 90.00%以上，主要包含发行人进行园区土地一级开发时发生的土地征用成本、整治成本、财务费用、管理费用等形成的综合开发成本。

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 5,790,112.93 万元、6,275,551.43 万元、5,024,099.99 万元和 5,509,724.33 万元，占总资产的比例分别为 43.82%、45.17%、36.40%和 37.85%。2019 年末发行人存货余额较 2018 年末增加了 485,438.50 万元，增幅为 8.38%；2020 年末发行人存货余额较 2019 年末减少了 1,251,451.44 万元，降幅为 19.94%；2021 年 6 月末发行人存货余额较 2020 年末增加了 485,624.34 万元，增幅为 9.67%。

存货占总资产比例较大在于公司作为北京市重要的科技园区开发主体，近年来园区土地一级开发业务发展较快，随着开发规模不断增大，存货作为开发成本的计入科目自然随企业投资加大而增多。此外，园区开发业务一般开发周期较长，部分园区土地一级开发项目在完成开发后，在结转收入的同时将存货结转至主营业务成本。

发行人作为示范区建设的重要主体，外部发展环境良好，土地一级开发所获得的土地性质包含商业用地、工业用地和科研用地等。随着园区建设的快速发展和招商引资力度的加大，土地增值潜力较大、前景较好，故暂未对土地开发成本提取存货减值准备。发行人完成土地一级开发后，由相关土地主管单位将该地块收储、出让，一般在土地主管单位收到出让金后，土地开发单位将收到回款，因此发行人土地开发业务的回款情况主要受土地主管单位的收储和出让进度影响。报告期内发行人土地开发回款情况良好，期后预计将根据土地一级开发、收储与出让进展逐步回款。

表：发行人 2020 年末存货情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,961.72	-	1,961.72
库存商品（产成品）	86,360.20	114.39	86,245.81
房地产及土地开发成本	4,941,888.43	5,995.97	4,935,892.46

合计	5,030,210.35	6,110.36	5,024,099.99
----	--------------	----------	--------------

表：发行人 2020 年末主要房地产及土地开发成本明细

单位：万元

子公司名称	期末金额
北京中关村延庆园建设发展有限公司	63,133.67
中关村医疗器械园有限公司	20,956.36
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	34,142.46
北京光谷科技园开发建设有限公司	560,098.52
北京实创高科技发展有限责任公司	1,359,336.30
北京实创房地产开发有限责任公司	46,882.41
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	63,386.89
北京中关村电子城建设有限公司	200,303.10
北京中关村京西建设发展有限公司	50,498.31
北京金桥科技产业基地开发有限公司	403,890.17
北京金科建投资开发有限公司	121,309.68
北京兴昌高科技发展有限公司	280,868.21
北京振邦承基开发建设有限公司	340,116.50
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	21,539.73
南宁中关村信息谷中交科技发展有限责任公司	1,496.18
北京中关村软件园发展有限责任公司	4,419.75
北京丰台科技园建设发展有限公司	1,355,859.31
合计	4,928,237.56

（6）其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 232,296.82 万元、256,227.71 万元、198,735.13 万元和 224,412.46 万元，占总资产的比例分别为 1.76%、1.84%、1.44%和 1.54%。2019 年末发行人其他流动资产较 2018 年末增加了 23,930.90 万元，增幅为 10.30%；2020 年末发行人其他流动资产较 2019 年末减少了 57,492.58 万元，降幅为 22.44%；2021 年 6 月末发行人其他流动资产较 2020 年末增加了 25,677.33 万元，增幅为 12.92%。

表：2018-2020 年末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
待摊费用	1,994.94	1,978.54	2,026.76
理财产品	10,000.00	33,400.00	12,200.00
重分类税金	49,424.79	86,394.10	80,326.14
代为追偿款	186,552.80	123,015.13	55,238.30
减：代为追偿款减值准备	103,405.98	47,397.61	-
委托贷款	61,888.36	71,789.01	83,649.65
减：委托贷款减值准备	10,895.28	13,703.08	1,144.03
其他	3,175.50	751.62	-
合计	198,735.13	256,227.71	232,296.82

（7）一年内到期的非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动资产分别为 301,633.85 万元、361,047.15 万元、445,244.37 万元和 390,260.35 万元，占总资产的比例分别为 2.28%、2.60%、3.23%和 2.68%。2019 年末发行人一年内到期的非流动资产余额较 2018 年末增加了 59,413.30 万元，增幅为 19.70%，主要系一年内到期的应收融资租赁款增加所致；2020 年末发行人一年内到期的非流动资产余额较 2019 年末增加了 84,197.22 万元，增幅为 23.32%；2021 年 6 月末发行人一年内到期的非流动资产较 2020 年末减少了 54,984.02 万元，降幅为 12.35%。

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应收票据、买入返售金融资产等金额及占比都很小，对于发行人整个资产变动影响有限。

2、非流动资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人非流动资产分别 3,308,467.99 万元、3,557,469.03 万元、4,553,074.06 万元和 4,916,735.83 万元，占总资产比重为 25.04%、25.61%、32.99%和 33.77%。2019 年末发行人非流动资产余额较 2018 年末增加 249,001.04 万元，增幅 7.53%；2020 年末发行人非流动资产余额较

2019 年末增加 995,605.03 万元，增幅 27.99%；2021 年 6 月末发行人非流动资产余额较 2020 年末增加 363,661.77 万元，增幅 7.99%。发行人非流动资产主要集中于债权投资、可供出售金融资产、其他债权投资、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等。

（1）可供出售金融资产

公司可供出售的金融资产主要是可供出售权益工具。2018-2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 653,363.59 万元、889,536.91 万元和 1,129,135.99 万元，占总资产的比例分别为 4.94%、6.40%和 8.18%。2019 年末发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 236,173.32 万元，增幅为 36.15%；2020 年末发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 239,599.08 万元，增幅为 26.94%；2021 年 6 月末发行人无可供出售金融资产，主要系根据会计准则调整所致。

表：发行人可供出售金融资产构成

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	151,135.44	0.00	151,135.44
可供出售权益工具	982,715.40	4,714.85	978,000.55
其中：按公允价值计量的	779,814.35	0.00	779,814.35
按成本计量的	202,901.05	4,714.85	198,186.20
合计	1,133,850.84	4,714.85	1,129,135.99

（2）持有至到期投资

发行人持有至到期投资主要是中关村担保买入企业债、信托和国债。其中买入企业债的主要记账依据是企业购买的债权凭证和企业提供持有至到期的凭证，和可供出售金融资产中的债券相比，主要区别是计入持有至到期投资的债券持有至到期。

2018-2020 年末，发行人持有至到期投资分别为 258,259.77 万元、220,118.84 万元和 234,185.48 万元，占总资产的比例分别为 1.95%、1.58%和

1.70%。2019 年末发行人持有至到期投资较 2018 年末减少 38,140.92 万元，降幅为 14.77%；2020 年末发行人持有至到期投资较 2019 年末增加 14,066.64 万元，增幅为 6.39%；2021 年 6 月末发行人无持有至到期投资，主要系根据会计准则调整所致。

表：2020 年末发行人持有到期投资构成

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	134,698.47	-	134,698.47
国债	99,487.02	-	99,487.02
合计	234,185.48	-	234,185.48

（3）长期应收款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期应收款分别为 345,477.46 万元、396,374.02 万元、478,650.73 万元和 496,859.13 万元，占总资产的比例分别为 2.61%、2.85%、3.47%和 3.41%。2019 年末发行人长期应收款较 2018 年末增加 50,896.56 万元，增幅 14.73%；2020 年末发行人长期应收款较 2019 年末增加 82,276.71 万元，增幅 20.76%；2021 年 6 月末发行人长期应收款较 2020 年末增加 18,208.40 万元，增幅 3.80%。

发行人长期应收款主要系发行人为支持高新技术企业发展，通过发放委托贷款和融资租赁款的形式为高新技术企业提供资金支持，不涉及政府应收款项。其中主要构成部分为融资租赁款项，系子公司中关村租赁公司开展融资租赁业务形成的应收融资租赁款，报告期内回收情况良好，期后预计将根据签订的融资租赁合同逐步回款。委托借款系发行人出借给天津京津中关村科技城发展有限公司之款项，资金拆借款系中关村国际（美国）出借给少数股东之款项。

表：2019 年末以及 2020 年末发行人长期应收款构成

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	401,385.35	1,985.31	399,400.04	344,677.88	1,497.68	343,180.20
减：未实现融资收益	59,479.87	-	59,479.87	52,511.69	-	52,511.69
委托贷款	100,800.00	800.00	100,000.00	100,800.00	800.00	100,000.00
分期收款销售商品	37,740.32	878.19	36,862.13	6,178.43	472.92	5,705.51
资金拆借	1,868.44	-	1,868.44	-	-	-
合计	482,314.23	3,663.50	478,650.73	399,144.62	2,770.60	396,374.02

（4）长期股权投资

发行人的长期股权投资主要为公司对合营及联营企业的投资。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期股权投资分别为 285,269.09 万元、344,348.03 万元、890,413.39 万元和 917,879.68 万元，占总资产的比例分别为 2.16%、2.48%、6.45%和 6.31%。2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年末增加了 59,078.94 万元，增幅为 20.71%；2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末增加了 546,065.36 万元，增幅为 158.58%，主要系发行人退出怀柔科学城公司董事会，实质上已丧失对怀柔科学城公司的控制权，2020 年度不再纳入合并范围，且截至 2020 年末，调整后的股权划转方案尚未实施完毕所致；2021 年 6 月末发行人长期股权投资较 2020 年末增加 27,466.29 万元，增幅为 3.08%。

表：2019 年末以及 2020 年末长期股权投资分类

单位：万元

项目	2019 年末	本年增加	本年减少	2020 年末
对合营企业投资	1,029.60	115.36	-	1,144.96
对联营企业投资	343,698.00	54,828.48	10,486.38	388,040.10
其他	-	501,369.29	-	501,369.29
小计	344,727.60	556,313.12	10,486.38	890,554.35
减：长期股权投资减值准备	379.57	67.96	306.57	140.96
合计	344,348.03	556,245.16	10,179.81	890,413.39

（5）投资性房地产

公司的投资性房地产主要系下属子公司于各个园区内的自持租赁载体，为发行人提供园区租赁和物业管理相关现金流入。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 770,400.26 万元、864,270.23 万元、1,069,426.96 万元和 1,115,349.81 万元，占总资产的比例分别为 5.83%、6.22%、7.75%和 7.66%。2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末增加 93,869.97 万元，增幅 12.18%；2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 205,156.73 万元，增幅 23.74%；2021 年 6 月末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 45,922.85 万元，增幅 4.29%，变化幅度较小。

表：2020 年末发行人投资性房地产主要房屋产权证的房产清单

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	面积
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	164,525.29	248,716.67
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	135,257.86	76,124.60
北京海开房地产集团有限责任公司	10,150.87	19,259.74
北京中关村软件园发展有限责任公司	210,631.88	515,902.80
北京实创高科技发展有限责任公司	26,577.45	63,541.90
北京实创科技园经营服务有限责任公司	3,334.14	17,208.17
北京实创科技产业发展有限责任公司	325.43	4,642.13
中山市京创科技开发公司	114.79	5,999.46
北京中关村电子城建设有限公司	272,737.33	411,049.80
北京丰台科技园建设发展有限公司	28,275.27	31,963.87
中关村医疗器械园有限公司	49,742.62	97,571.20
北京中关村微纳能源投资有限公司	78,864.14	152,578.95
北京光谷科技园开发建设有限公司	20,084.28	10,849.43
北京中关村前沿技术产业发展有限公司	39,861.80	91,659.59
合计	1,040,483.16	1,747,068.31

（6）固定资产

发行人固定资产主要由房屋建筑物和机器设备构成。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人固定资产净额分别为 300,587.73 万元、292,136.41 万元、275,540.77 万元和 246,366.14 万元，占总资产的比例分别为 2.27%、2.10%、2.00% 和 1.69%。2019 年末发行人固定资产较 2018 年末减少 8,451.32 万元，降幅为 2.81%；2020 年末发行人固定资产较 2019 年末减少 16,595.64 万元，降幅为 5.68%；2021 年 6 月末发行人固定资产较 2020 年末减少 29,174.63 万元，降幅为 10.59%。

表：发行人 2018-2020 年末固定资产的构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	206,246.66	227,583.60	228,166.09
机器设备	55,178.31	49,337.58	64,598.10
运输设备	2,099.71	1,846.58	1,609.11
电子设备	7,135.81	8,685.08	827.32
办公设备	2,393.36	2,604.28	2,232.84
酒店业家具	55.52	59.42	43.91
其他	2,323.77	1,911.44	2,963.28
小计	275,433.15	292,027.99	300,440.65
固定资产清理	107.62	108.42	147.08
合计	275,540.77	292,136.41	300,587.73

表：2020 年末发行人固定资产主要房屋产权证的房产清单

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	面积
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	5,212.05	5,931.71
北京兴昌高科技发展有限公司	7,738.91	27,263.00
中关村兴业(北京)高科技孵化器股份有限公司	13,845.86	92,781.69
北京海开房地产集团有限责任公司	739.21	948.72
北京中关村软件园发展有限责任公司	31,345.22	54,079.95

产权单位	账面净值	面积
北京实创高科技发展有限责任公司	6,612.79	16,283.32
北京实创房地产开发有限责任公司	1695.01	4561.68
北京实创酒店管理有限公司	2,503.30	20,000.00
北京实创能源管理有限公司	4,823.88	11,748.00
北京光谷科技园开发建设有限公司	30,835.35	33,589.51
中关村医疗器械园有限公司	2,547.46	3,369.86
北京市工业设计研究院有限公司	11,836.91	22,681.87
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	3,573.79	0.00
北京中关村电子城建设有限公司	1,809.12	0.00
北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	749.56	1,063.82
北京金桥科技产业基地开发有限公司	2,749.49	1,300.00
北京丰台科技园建设发展有限公司	45,681.30	0.00
西藏神州瑞霖环保科技股份有限公司成都分公司	555.06	356.75
西藏神州瑞霖环保科技股份有限公司	120.17	178.73
北京中关村国际孵化器有限公司	3,374.29	13,230.95
北京中关村国际孵化器有限公司	3,309.35	8,397.60
合计	181,658.08	317,767.16

（7）在建工程

发行人在建工程主要包括 G7 交通疏堵与环境整治工程、永丰产业基地(新)城市次干路道路工程和中科院北京纳米能源与系统研究所等在建项目。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人在建工程分别为 227,105.51 万元、293,534.88 万元、196,047.18 万元和 209,900.24 万元，占总资产的比例分别为 1.72%、2.11%、1.42%和 1.44%。2019 年末发行人在建工程较 2018 年末增加 66,429.38 万元，增幅为 29.25%，主要系中科院北京纳米能源与系统研究所项目、医疗器械园二期房产开发和研究院二期等在建工程增加所致；2020 年末发行人在建工程较 2019 年末减少 97,487.7 万元，降幅为 33.21%，主要系在建工程完工转入投资性房地产及怀柔科学城公司不再纳入合并范围所致；2021 年 6 月末发行人在建工程较 2020 年末增加 13,853.06 万元，增幅为 7.07%。

表：2020 年末发行人在建工程明细

单位：万元

所属公司	项目	账面余额	减值准备	账面价值
实创总公司	G7 交通疏堵与环境整治工程	98,251.68	-	98,251.68
实创总公司	永丰产业基地（新）城市次干路道路工程	48,398.25	-	48,398.25
实创总公司	海北地区供热系统应急抢险中心项目	6,038.67	-	6,038.67
实创总公司	上地泵房改造工程	1,123.51	-	1,123.51
实创总公司	上地供热厂热力中心	858.56	-	858.56
实创总公司	上地生活区老旧管网改造换热站改造工程	526.84	-	526.84
实创总公司	经服通道工程	448.26	-	448.26
医疗器械园	二期房产开发	32,122.38	-	32,122.38
软件园公司	康体中心	1,336.38	-	1,336.38
软件园公司	其他零星工程	954.29	-	954.29
软件园公司	互创中心大堂及五层公共区升级改造	528.91	-	528.91
丰科建公司	智慧园区	1,041.30	-	1,041.30
兴昌公司	创业园园区改造工程	530.44	-	530.44
光谷公司	枢密院 5 号楼装修	616.38	-	616.38
至臻环保	首钢长治钢铁有限公司烟道灰资源化项目	518.90	-	518.90
海开公司	海开大厦装修改造	535.41	-	535.41
——	其他零星工程	2,217.01	-	2,217.01
合计	—	196,047.17	0.00	196,047.17

（8）无形资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人无形资产分别为 100,387.08 万元、118,846.93 万元、96,274.68 万元和 95,237.64 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.86%、0.70%和 0.65%。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末增加 18,459.86 万元，增幅为 18.39%，主要系非同一控制下合并工业设计院公司带入土地使用权所致；2020 年末发行人无形资产较 2019 年末减少 22,572.25 万元，降幅为 18.99%；2021 年 6 月末发行人无形资产较 2020 年末减少 1,037.04 万元，降幅为 1.08%。

表：2020 年末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2020 年末
软件	8,251.43
土地使用权	37,311.38
房屋使用权	48,130.64
非专利技术	197.96
专有技术	2,383.27
账面价值合计	96,274.68

表：2020 年末发行人主要土地使用权证的清单表

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	土地面积
北京兴昌科技发展有限公司	2,751.32	15496.31
北京龙兴生物科技有限责任公司	264.47	19943.05
昌黎县黄金海岸海开旅游度假有限公司	1,529.48	15046.1
北京中关村软件园发展有限责任公司	1,870.62	28716.7
北京实创科技发展有限公司	1317.71	44003.1
北京实创酒店管理有限公司	599.32	85248
北京实创科技产业发展有限责任公司	16.74	8190
北京光谷科技园开发建设有限公司	10,319.88	335183.68
中关村医疗器械园有限公司	267.40	104438.52
北京市工业设计研究院有限公司	18,325.95	3717.25
合计	37,262.89	659,982.71

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应收票据、买入返售金融资产、持有待售资产、发放贷款和垫款、长期待摊费用、其他非流动资产等金额及占比较小，对总资产波动影响有限。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表：发行人负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	143,690.36	1.48	120,978.96	1.27	127,562.32	1.30	144,400.86	1.55
应付票据	47,988.18	0.49	73,864.62	0.78	10,832.20	0.11	13,728.87	0.15
应付账款	284,929.52	2.93	320,288.12	3.36	376,221.79	3.85	343,241.34	3.68
预收款项	270,978.13	2.79	859,185.78	9.02	401,189.89	4.10	447,544.12	4.79
合同负债	773,810.32	7.97	155.90	0.00	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	226,829.75	2.34	162,139.75	1.70	105,480.00	1.08	119,860.00	1.28
应付职工薪酬	19,247.00	0.20	38,644.49	0.41	34,136.83	0.35	28,796.31	0.31
应交税费	40,796.33	0.42	91,791.39	0.96	107,188.38	1.10	121,725.76	1.30
其他应付款	1,628,259.30	16.77	1,581,515.04	16.61	2,044,282.10	20.90	1,437,344.21	15.40
应付分保账款	663.42	0.01	449.81	0.00	324.70	0.00	351.66	0.00
应付手续费及佣金	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	721,233.93	7.43	1,090,916.56	11.46	1,286,764.41	13.15	1,262,080.30	13.52
其他流动负债	164,559.74	1.69	60,662.70	0.64	34,774.81	0.36	52,443.88	0.56
流动负债合计	4,322,985.99	44.52	4,400,593.13	46.21	4,528,757.42	46.29	3,971,517.33	42.54
长期借款	2,672,145.95	27.52	2,652,147.90	27.85	3,379,034.44	34.54	3,485,083.89	37.33
应付债券	528,092.25	5.44	450,223.92	4.73	522,631.19	5.34	395,008.83	4.23
租赁负债	70,251.97	0.72	22.41	0.00	4.65	0.00	20.34	0.00
长期应付款	1,894,100.10	19.51	1,823,705.19	19.15	1,098,842.05	11.23	1,205,266.34	12.91
长期应付职工薪酬	-	-	3.86	0.00	18.36	0.00	85.66	0.00
预计负债	9.70	0.00	9.70	0.00	35.38	0.00	136.67	0.00
递延收益	30,971.32	0.32	25,296.93	0.27	89,961.53	0.92	99,261.32	1.06
递延所得税负债	79,707.53	0.82	62,537.13	0.66	42,322.03	0.43	14,223.03	0.15
其他非流动负债	110,898.06	1.14	107,876.63	1.13	121,514.69	1.24	164,552.33	1.76
非流动负债合计	5,386,176.87	55.48	5,121,823.68	53.79	5,254,364.34	53.71	5,363,638.41	57.46
负债合计	9,709,162.87	100.00	9,522,416.81	100.00	9,783,121.75	100.00	9,335,155.74	100.00

1、流动负债结构分析

流动负债主要以其他应付款、一年内到期的非流动负债、预收账款、应付账款为主。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动负债分别为 3,971,517.33 万元、4,528,757.42 万元、4,400,593.13 万元和 4,322,985.99 万元，占总负债的比例分别为 42.54%、46.29%、46.21%和 44.52%。

（1）短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人短期借款分别为 144,400.86 万元、127,562.32 万元、120,978.96 万元和 143,690.36 万元，占总负债的比例分别为 1.55%、1.30%、1.27%和 1.48%。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末减少 16,838.54 万元，降幅 11.66%；2020 年末发行人短期借款较 2019 年末减少 6,583.36 万元，降幅 5.16%；2021 年 6 月末发行人短期借款较 2020 年末增加 22,711.4 万元，增幅 18.77%。

表：公司 2018-2020 年末短期借款明细

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	50,837.46	32,276.00	12,000.00
保证借款	-	31,792.90	500.00
信用借款	70,141.50	63,493.43	131,900.86
合计	120,978.96	127,562.32	144,400.86

（2）应付账款

公司的应付账款主要为应付工程款及拆迁补偿款。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付账款分别为 343,241.34 万元、376,221.79 万元、320,288.12 万元和 284,929.52 万元，占总负债的比例分别为 3.68%、3.85%、3.36%和 2.93%。2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加了 32,980.44 万元，增幅为 9.61%；2020 年末发行人应付账款较 2019 年末减少了 55,933.67 万元，降幅为 14.87%；2021 年 6 月末发行人应付账款较 2020 年末减少了 35,358.6 万元，降幅为 11.04%，报告期内发行人应付账款总体呈减少趋势。

表：2018-2020 年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年，下同）	95,406.37	180,996.27	164,322.84
1-2 年	91,399.67	87,348.91	80,008.50
2-3 年	47,693.37	41,427.69	43,121.99
3 年以上	85,788.71	66,448.92	55,788.01
合计	320,288.12	376,221.79	343,241.34

(3) 预收款项

发行人预收款项系公司预收土地价款及售房预收款。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人预收账款分别为 447,544.12 万元、401,189.89 万元、859,185.78 万元和 270,978.13 万元，占总负债的比例分别为 4.79%、4.10%、9.02%和 2.79%。2019 年末发行人预收账款较 2018 年末减少 46,354.24 万元，降幅为 10.36%；2020 年末发行人预收账款较 2019 年末增加 457,995.89 万元，增幅为 114.16%，主要系金桥公司预收项目开发建设款所致；2021 年 6 月末发行人预收款项较 2020 年末减少 588,207.65 万元，降幅 68.46%，主要系会计准则调整所致。

表：2018-2020 年末发行人预收款项账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	536,894.65	79,222.84	51,555.83
1 年以上	322,291.14	321,967.05	395,988.29
合计	859,185.78	401,189.89	447,544.12

(4) 其他应付款

发行人其他应付款主要系公司往来欠款及专项借款等。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 1,437,344.21 万元、2,044,282.10 万元、1,581,515.04 万元和 1,628,259.30 万元，占总负债的比例分别为 15.40%、20.90%、16.61%和 16.77%。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末增加 606,937.89 万

元，增幅为 42.23%，主要系发行人资金拆借及往来款项增加所致；2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末减少 462,767.06 万元，降幅为 22.64%；2021 年 6 月末发行人其他应付款较 2020 年末增加 46,744.26 万元，增幅 2.96%。

表：2018-2020 年末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证金及押金	492,638.61	66,598.85	82,933.97
资金拆借及往来款项	845,077.71	1,473,392.23	910,493.07
预提土地增值税等费用	1,809.25	1,736.13	18,713.44
拆迁预缴款项	40,139.24	131,706.66	135,461.81
代收款项	28,852.91	59,899.77	31,303.42
其他款项	81,946.62	92,889.15	83,694.49
认缴出资款	11,982.40	11,765.00	-
诚意金	-	110,757.98	107,089.90
其他应付款小计	1,502,446.74	1,948,745.77	1,369,690.09
应付利息	77,468.31	71,546.18	65,879.59
应付股利	1,599.98	23,990.14	1,774.53
合计	1,581,515.04	2,044,282.10	1,437,344.21

表：截至 2020 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

单位名称	年末余额
北京市昌平区财政局	90,599.83
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	69,290.34
北京市朝阳区财政局	57,000.00
北京国家环保产业园区管理委员会	49,300.81
中关村科技园区管理委员会	47,235.77
北京昌平科技园发展有限公司	43,633.05
兴昌佳苑回迁楼-购房定金	30,104.74

单位名称	年末余额
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14
镇财政科	16,211.11
北京正宏置业集团有限公司	10,000.00
北京海融达投资建设有限公司	10,000.00
北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	4,357.26
欧银亨泰（北京）置业有限公司	4,000.00
北方华创科技集团股份有限公司	3,000.00
北京中关村生命科学园产业发展基金（有限合伙）	3,000.00
北京兆恒房地产开发有限公司	3,000.00
北京市土地整理储备中心海淀区分中心	2,858.46
北京市海淀区财政局	2,620.00
东区拆迁安置房房款	2,111.67
北扩项目-贴息	1,950.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1,937.69
海淀区职工住宅合作社	1,923.50
完美世界股份有限公司	1,696.57
北京万洁天元医疗器械股份有限公司	1,628.11
北京恒福思特科技发展有限贵任公司	1,572.75
北京泰中力置业有限公司	1,516.02
北京晨创孵化器建设有限公司	1,500.00
江苏骠马智能装备股份有限公司	1,262.00
11 万电站政府、物流付工程款	1,000.00
北京达佳互联信息技术有限公司	984.50
度小满科技（北京）有限公司	926.45
中国铁路通信信号股份有限公司	822.14
北京丰科新元科技有限公司	677.05
工业区管委会	621.21
北京诺升置业有限公司	616.01

单位名称	年末余额
北京富丰高科技发展总公司	599.01
合计	490,259.18

（5）一年内到期非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,262,080.30 万元、1,286,764.41 万元、1,090,916.56 万元和 721,233.93 万元，占总负债的比例分别为 13.52%、13.15%、11.46%和 7.43%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 24,684.11 万元，增幅 1.96%；2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 195,847.85 万元，降幅 15.22%；2021 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 369,682.63 万元，降幅 33.89%，主要系部分一年内到期的长期借款及应付债券到期偿付所致。

表：2018-2020 年末发行人一年内到期非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	653,450.72	747,810.59	1,055,865.30
一年内到期的应付债券	399,229.06	72,086.67	116,192.44
一年内到期的长期应付款	38,211.72	466,843.29	90,000.00
一年内到期的租赁负债	25.06	23.87	22.56
合计	1,090,916.56	1,286,764.41	1,262,080.30

（6）其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他流动负债分别为 52,443.88 万元、34,774.81 万元、60,662.70 万元和 164,559.74 万元，占总负债的比例分别为 0.56%、0.36%、0.64%和 1.69%。2019 年末发行人其他流动负债较 2018 年末减少 17,669.07 万元，降幅为 33.69%，主要系短期融资债券兑付所致；2020 年末发行人其他流动负债较 2019 年末增加 25,887.89 万元，增幅为 74.44%，主要系计提土地增值税增加所致；2021 年 6 月末发行人其他流动负债较 2020 年末增加 103,897.04 万元，增幅 171.27%，主要系新增超短期融资债券所致。

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付票据、卖出回购金融资产款、应付职工薪酬、应付分保账款等金额及占比较小，对总负债波动的影响有限。

2、非流动负债结构分析

发行人的非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 5,363,638.41 万元、5,254,364.34 万元、5,121,823.68 万元和 5,386,176.87 万元，占总负债比例分别为 57.46%、53.71%、53.79%和 55.48%。2019 年末发行人非流动负债余额较 2018 年末减少 109,274.07 万元，降幅 2.04%；2020 年末发行人非流动负债余额较 2019 年末减少 132,540.66 万元，降幅 2.52%；2021 年 6 月末发行人非流动负债余额较 2020 年末增加 264,353.19 万元，增幅 5.16%，报告期内发行人非流动负债较为平稳。

（1）长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 3,485,083.89 万元、3,379,034.44 万元、2,652,147.90 万元和 2,672,145.95 万元，占总负债的比例分别为 37.33%、34.54%、27.85%和 27.52%。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末减少 106,049.45 万元，降幅 3.04%；2020 年末发行人长期借款较 2019 年末减少 726,886.54 万元，降幅 21.51%；2021 年 6 月末发行人长期借款较 2020 年末增加 19,998.05 万元，增幅 0.75%，发行人长期借款余额基本稳定。

表：公司 2018-2020 年末长期借款分类

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	23,987.33	41,816.09	222,941.86
抵押借款	453,392.10	556,644.80	520,939.00
保证借款	1,844,649.00	2,045,780.83	1,446,851.90
信用借款	330,119.47	734,792.72	1,294,351.13
合计	2,652,147.90	3,379,034.44	3,485,083.89

（2）应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付债券分别为 395,008.83 万元、522,631.19 万元、450,223.92 万元和 528,092.25 万元，占总负债的比例分别为 4.23%、5.34%、4.73%和 5.44%。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末增加 127,622.37 万元，增幅为 32.31%，主要系 19 中电 ABN001 和中关村租赁公司 4 期资产支持专项计划余额增加所致；2020 年末发行人应付债券较 2019 年末减少 72,407.27 万元，降幅为 13.85%；2021 年 6 月末发行人应付债券较 2020 年末增加 77,868.33 万元，增幅 17.30%。

表：发行人 2020 年末应付债券余额情况

单位：万元

项目	2020 年末
美元公募债券	197,124.02
19 中电 ABN001	103,306.21
20 实创 02	49,509.09
中关村科技租赁 5 期资产支持专项计划	43,720.43
20 实创债	34,727.38
15 中关村债	21,836.79
合计	450,223.92

（3）长期应付款

公司的长期应付款科目包括长期应付款项和专项应付款，其中长期应付款项主要为公司向各区的国有资本经营管理中心的借款，专项应付款主要为公司开发项目专项资金及公司集团本部代持政府投资资金。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期应付款科目金额（包括长期应付款项和专项应付款）分别为 1,205,266.34 万元、1,098,842.05 万元、1,823,705.19 万元和 1,894,100.10 万元，占总负债的比例分别为 12.91%、11.23%、19.15%和 19.51%。2019 年末发行人长期应付款较 2018 年末减少 106,424.29 万元，降幅 8.83%；2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末增加 724,863.14 万元，增幅 65.97%，主要系实创总公司收到财政拨款所致；2021 年 6 月末发行人长期应付款较 2020 年末增加 70,394.91 万元，增幅 3.86%，变化不大。

表：发行人 2018-2020 年末长期应付款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款项	361,411.48	288,897.99	503,717.30
专项应付款	1,462,293.72	809,944.06	701,549.04
合计	1,823,705.19	1,098,842.05	1,205,266.34

表：发行人 2020 年末长期应付款前五名明细

单位：万元

序号	项目	2020 年末余额
1	交通干路工程款	60,204.40
2	北京未来科学城发展集团有限公司	53,657.69
3	首创置业股份有限公司	41,508.00
4	平安国际融资租赁（天津）有限公司	30,000.00
5	招银金融租赁有限公司	27,000.00
合计		212,370.09

表：发行人 2020 年末专项应付款前五名明细

单位：万元

序号	项目	2020 年末余额
1	北京市海淀区财政局	906,900.00
2	化庄棚改项目	189,056.23
3	G7 交通疏堵整治工程	76,107.82
4	枢密院厂房回购	66,106.09
5	北部办	50,600.00
合计		1,288,770.14

根据《中关村发展集团代持市重大项目统筹资金股权投资业务财务会计管理办法（暂行）》，公司收到代持资金，借记“银行存款-专项存款”，贷记“代理业务负债（专项应付款）”；公司向被投资企业拨付代持资金，借记“代理业务资产-成本（其他非流动资产）”，贷记“银行存款-专项存款”。当公司完成代

持投资，收回投资资金及收益后，公司将代持政府投资资金归还于政府，相应的资产负债科目将被对应冲销。

（4）其他非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他非流动负债分别为 164,552.33 万元、121,514.69 万元、107,876.63 万元和 110,898.06 万元，占总负债的比例分别为 1.76%、1.24%、1.13%和 1.14%。2019 年末发行人其他非流动负债较 2018 年末减少 43,037.64 万元，降幅 26.15%，主要系担保赔偿准备金降低所致；2020 年末发行人其他非流动负债较 2019 年末减少 13,638.06 万元，降幅 11.22%；2021 年 6 月末发行人其他非流动负债较 2020 年末增加 3,021.43 万元，增幅 2.80%。

表：2019-2020 年末发行人其他非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末余额
担保赔偿准备	64,979.60
未到期责任准备金	23,932.17
合同负债重分类	386.13
摩托紫竹院办公楼投资返还款	916.95
雨水收集利用	140.94
电子城西区标识	40.23
开元成化合伙其他投资者权益（注 1）	8,794.98
保证金折现	8,685.63
合计	107,876.63

注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司之下属公司开元弘道创业投资中心年末累计少数股东权益 87,949,828.04 元，作为“其他非流动负债”列示，本年度实现的归属于少数股东的损益 19,118,894.66 元，作为费用列示。

3、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 612.95 亿元、600.91 亿元、473.66 亿元及 467.42 亿元，占同期末总负债的比例分别为 65.66%、61.42%、49.74%及 48.14%。

最近一年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：截至 2020 年末发行人有息债务余额及类型

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	120,978.96	2.55
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,090,753.54	23.03
其他带息流动负债	266,280.76	5.62
长期借款	2,652,137.26	55.99
应付债券	448,847.65	9.48
其他带息非流动负债	157,557.19	3.33
合计	4,736,555.36	100.00

（2）截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：截至 2020 年末发行人有息债务期限结构

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	1,478,013.26	31.20
1 年以上	3,258,542.10	68.80
合计	4,736,555.36	100.00

表:2020 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
质押借款	349,318.17	7.37
抵押借款	469,086.10	9.90

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
保证借款	2,404,967.30	50.77
信用借款	1,513,183.80	31.95
合计	4,736,555.36	100.00

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表:发行人现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	854,090.48	3,286,705.52	2,318,198.66	1,921,106.80
经营活动现金流出小计	1,161,883.57	2,936,114.99	2,550,747.59	2,223,352.78
经营活动产生的现金流量净额	-307,793.10	350,590.53	-232,548.93	-302,245.98
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	585,705.72	1,469,389.09	1,800,129.54	2,202,042.78
投资活动现金流出小计	820,820.62	1,815,280.47	1,774,861.84	2,279,205.38
投资活动产生的现金流量净额	-235,114.90	-345,891.38	25,267.70	-77,162.60
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,539,948.42	29,290,353.55	28,382,821.36	28,484,842.76
筹资活动现金流出小计	1,181,670.10	29,501,196.31	28,318,204.65	27,637,918.73
筹资活动产生的现金流量净额	358,278.32	-210,842.76	64,616.71	846,924.03
现金及现金等价物净增加额	-185,120.53	-211,562.71	-142,588.80	467,645.05
年末现金及现金等价物余额	1,948,192.83	2,133,313.36	2,344,876.08	2,539,075.45

1、经营活动产生的现金流量分析

从经营活动产生的现金流量看，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-302,245.98 万元、-232,548.93 万元、350,590.53 万元和-307,793.10 万元。其中经营活动现金流入分别为 1,921,106.80 万元、2,318,198.66 万元、3,286,705.52 万元和 854,090.48 万元；经营活动现金流出分别为 2,223,352.78 万元、2,550,747.59 万元、2,936,114.99 万元和 1,161,883.57 万元。

2018 年经营活动现金流量净额为负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较前年有所下降所致，其主要原因为发行人主营业务中科技园区开发及建设业务前期资金投入及拆迁建设成本支出较大，待项目开发建设成熟后才可逐步实现现金回流；2019 年经营活动现金流量净额为负，主要系支付其他与经营活动有关的现金流出增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

从投资产生的现金流量看，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人投资性现金净流量净额分别为-77,162.60 万元、25,267.70 万元、-345,891.38 万元和-235,114.90 万元。其中投资活动现金流入分别为 2,202,042.78 万元、1,800,129.54 万元、1,469,389.09 万元和 585,705.72 万元；投资活动现金流出分别为 2,279,205.38 万元、1,774,861.84 万元、1,815,280.47 万元和 820,820.62 万元。2018 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系支付其他与投资活动有关的现金增加所致；2019 年投资活动产生的现金流量有所改善；2020 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系投资支付的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

从筹资产生的现金流量看，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 846,924.03 万元、64,616.71 万元、-210,842.76 和 358,278.32 万元。其中筹资活动现金流入分别为 28,484,842.76 万元、28,382,821.36 万元、29,290,353.55 万元和 1,539,948.42 万元；筹资活动现金流出分别为 27,637,918.73 万元、28,318,204.65 万元、29,501,196.31 万元和 1,181,670.10 万元。筹资活动现金支出主要是偿还债务和支付一定的股利及银行利息。2019 年发行人筹资活动现金流量净额较 2018 年大幅减少，主要系发行人及其子公司吸收借款及公开市场融资工具之资金减少所致；2020 年发行人筹资活动现金流量净额为负，主要

系支付其他于筹资活动有关的现金增加所致。报告期内，公司适当利用财务杠杆、支撑公司快速发展，通过发行债券等方式筹集资金，筹资活动现金流入总体保持稳定，报告期内，公司具备良好的融资能力。

（四）偿债能力分析

1、偿债指标的分析

表：近三年及一期发行人偿债财务指标

单位：倍，%

财务指标	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	2.23	2.10	2.28	2.49
速动比率	0.96	0.96	0.90	1.04
EBITDA 利息保障倍数	-	1.27	0.80	1.79
资产负债率	66.69	69.00	70.42	70.65

从短期偿债能力指标来看，发行人近三年及一期的流动比率分别为 2.49、2.28、2.10 和 2.23，维持在较高的稳定区间；发行人近三年及一期速动比率分别为 1.04、0.90、0.96 和 0.96，从整体来看，发行人的流动性处于合理水平。报告期内流动比率和速动比率略有下降，但维持在较理想水平，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有余额。发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

从长期偿债能力指标来看，发行人近三年及一期的资产负债率分别为 70.65%、70.42%、69.00%和 66.69%，虽然发行人的资产负债率较高，但维持在稳定、可控的范围内。资产负债率较高主要系发行人下属的园区开发类子公司一级开发拆迁工作等需要的资金量较大导致。同时负债中存在未来不需要进行偿还的情况，主要集中在审计报表中预收账款、专项应付款等，剔除上述负债后，发行人实际资产负债率有所下降。另外，发行人近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.79、0.80 和 1.27，呈现波动趋势，2019 年发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，主要系资本化利息支出大幅增加所致。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。报告期内发行人经营活动产生的现金流入表现强劲，良好的经营业绩也充分保障了发行人的偿债能力。

表：近三年及一期发行人母公司偿债财务指标

单位：倍，%

财务指标	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.17	1.16	3.18	1.31
速动比率	1.17	1.16	3.18	1.31
资产负债率（%）	22.77	22.33	20.81	30.81

整体而言，母公司流动比率、速动比率较高，流动资产对短期债务覆盖程度较好，短期偿债能力较强。母公司整体盈利情况对利息覆盖倍数较高、资产负债水平较低、债务结构较好，长期偿债压力较小。

2、偿债资金来源及安排

（1）较为稳定的经营业绩为还款提供保障

按照合并报表口径，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现营业总收入分别 1,386,362.21 万元、1,017,261.80 万元、1,213,150.27 万元和 304,010.32 万元，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现净利润分别为 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 32,376.38 万元，发行人经营业绩稳定，盈利能力较强，为本期债券的偿付提供了较好保障。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,921,106.80 万元、2,318,198.66 万元、3,286,705.52 万元和 854,090.48 万元，经营活动产生的现金流入整体呈现稳定增长趋势。

未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入保持稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

（2）资产变现能力

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 6 月末，发行人流动资产余额为 9,641,024.72 元，其中货币资金 2,072,261.13 万元。在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

3) 较强的融资能力能够为本期债券偿还提供支持

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 807.24 亿元，已使用额度 340.47 亿元，尚未使用的授信额度为 466.76 亿元。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）盈利能力分析

报告期各期，公司利润表主要项目情况如下：

表：公司近三年及一期利润表主要项目

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	301,658.62	1,206,722.83	1,011,501.47	1,379,960.87
营业成本	183,476.73	891,525.10	663,980.64	950,210.75
投资收益	68,139.51	161,151.34	48,736.72	30,139.18
公允价值变动收益	-23,868.99	26,562.50	273.90	-283.32
营业利润	53,151.78	168,997.76	100,497.36	184,891.59
利润总额	54,047.64	171,495.77	103,861.98	191,630.18
净利润	32,376.38	102,016.68	65,971.76	128,411.43
归属于母公司股东的净利润	25,683.17	97,758.91	60,194.23	82,625.60
净资产	4,848,597.68	4,278,571.65	4,109,427.17	3,878,393.25
归属于母公司股东的净资产	3,993,308.57	3,536,121.31	3,382,045.31	3,280,473.26

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净资产收益率	0.71	2.43	1.65	3.65
总资产报酬率	0.61	1.82	1.19	1.91

发行人近三年及一期的营业收入分别为 1,379,960.87 万元、1,011,501.47 万元、1,206,722.83 万元和 301,658.62 万元；发行人近三年及一期的营业成本分别为 950,210.75 万元、663,980.64 万元、891,525.10 万元和 183,476.73 万元；报告期内营业收入和营业成本总体保持平稳。近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-283.32 万元、273.90 万元、26,562.50 万元及-23,868.99 万元，呈波动趋势。2021 年 1-6 月，发行人公允价值变动收益为-23,868.99 万元，收益为负主要系发行人子公司所投资项目的公允价值变动所致。

在利润指标方面，发行人近三年及一期的净利润分别为 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 32,376.38 万元；归属于母公司的净利润分别是 82,625.60 万元、60,194.23 万元、97,758.91 万元和 25,683.17 万元。发行人近三年净资产收益率分别为 3.65%、1.65%和 2.43%；总资产报酬率分别为 1.91%、1.19%和 1.82%，盈利状况基本保持稳定。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐提升，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

1、主营业务分析

从收入构成来看，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现主营业务收入 1,333,475.57 万元、991,177.67 万元、1,183,044.42 万元和 296,686.34 万元。发行人报告期的营业收入构成如下表：

表：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	2,180.73	0.74	358,806.65	30.33	315,651.58	31.85	373,046.75	27.98

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁与物业	105,825.77	35.67	235,587.29	19.91	211,975.69	21.39	177,682.48	13.32
科技金融	27,310.82	9.21	63,882.93	5.40	68,657.69	6.93	78,905.05	5.92
房产销售	37,526.92	12.65	216,729.06	18.32	222,952.66	22.49	636,424.98	47.73
其他	123,842.11	41.74	308,038.49	26.04	171,940.05	17.35	67,416.30	5.06
合计	296,686.34	100.00	1,183,044.42	100.00	991,177.67	100.00	1,333,475.57	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务成本分别为 937,925.14 万元、657,524.72 万元、885,861.45 万元和 180,676.45 万元。

表：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	273.10	0.15	364,965.02	41.20	293,738.77	44.67	354,455.26	37.79
租赁与物业	62,674.10	34.69	149,311.44	16.85	118,539.22	18.03	92,955.57	9.91
科技金融	2,014.93	1.12	-9,619.43	-1.09	-28,411.84	-4.32	44,558.45	4.75
房产销售	24,956.29	13.81	131,402.18	14.83	152,072.07	23.13	386,948.17	41.26
其他	90,758.03	50.23	249,802.24	28.20	121,586.50	18.49	59,007.69	6.29
合计	180,676.45	100.00	885,861.45	100.00	657,524.72	100.00	937,925.14	100.00

发行人的园区开发业务主要包括对园区土地的开发整理和载体建设，并推动适合中关村国家自主创新示范区产业定位的国内外重大产业项目的招商、建设及产业服务，是发行人的收入主要来源。

租赁与物业板块及科技金融板块近三年营业收入及占主营业务收入比重较为稳定。

房地产板块的营业收入虽占比较大，但涉及该板块的收入主要为发行人在科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套服务设施，并非公司业务发展的重点。

发行人其他业务板块收入目前规模相对较小，主要是工程施工及园区内提供劳务产生的收入，在公司营业收入总额中占比不大。

表：发行人近三年及一期主营业务毛利润结构

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	1,907.63	1.64	-6,158.37	-2.07	21,912.81	6.57	18,591.49	4.70
租赁与物业	43,151.67	37.20	86,275.85	29.03	93,436.47	28.00	84,726.91	21.42
科技金融	25,295.89	21.80	73,502.36	24.73	97,069.53	29.09	34,346.60	8.68
房产销售	12,570.62	10.84	85,326.88	28.71	70,880.59	21.24	249,476.81	63.07
其他	33,084.08	28.52	58,236.25	19.60	50,353.55	15.09	8,408.61	2.13
合计	116,009.89	100.00	297,182.97	100.00	333,652.95	100.00	395,550.43	100.00

表：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
园区开发	87.48	-1.72	6.94	4.98
租赁与物业	40.78	36.62	44.08	47.68
科技金融	92.62	115.06	141.38	43.53
房产销售	33.50	39.37	31.79	39.20
其他	26.71	18.91	29.29	12.47
合计	39.10	25.12	33.66	29.66

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务毛利润分别为 395,550.43 万元、333,652.96 万元、297,182.97 万元和 116,009.89 万元，呈波动趋势。

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 29.66%、33.66%、25.12%和 39.10%，整体呈稳定上升的态势。

2018-2020 年，发行人园区开发业务毛利率分别为 4.98%、6.94%和-1.72%，近三年毛利率整体呈波动趋势，公司园区开发毛利率主要和当期各类用途土地出让面积占比有关。2020 年，发行人园区开发业务毛利率为负，主要原因是发

行人园区开发业务中土地一级开发业务主要根据北京相关规划进行开展，2020 园区开发收入较少，而各类费用正常支出，新时期发行人深入践行“经营园区”理念，以产业服务为中心，开启园区转型发展新征程。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人租赁与物业板块毛利率分别为 47.68%、44.08%、36.62%和 40.78%，毛利率较高且总体保持稳定。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人科技金融板块毛利率分别为 43.53%、141.38%、115.06%和 92.62%，变化幅度较大，主要系发行人科技金融板块主要包括融资担保、小额信贷等，毛利率水平综合受业务模式、宏观环境影响所致，2019 年及 2020 年科技金融板块毛利率大幅增加且大于 100%主要系发行人融资担保业务担保赔偿准备金会计估计变更，损失准备计提比例减小，担保赔偿准备金本年冲回所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人房产销售板块毛利率分别为 39.20%、31.79%、39.37%和 33.50%。发行人房地产板块主要由主要为科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套住宅及保障房构成，其中保障房毛利率较低，发行人房产销售板块毛利率下降主要系房产销售板块内保障房占比上升所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人其他主营业务板块毛利率分别为 12.47%、29.29%、18.91%和 26.71%，呈现较大波动趋势。

2、期间费用分析

期间费用明细情况及相关分析如下：

表：发行人期间费用明细情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	14,330.51	4.71	41,735.12	3.44	40,950.22	4.03	37,907.20	2.73
管理费用	48,598.28	15.99	116,357.93	9.59	107,947.65	10.61	108,859.76	7.85
研发费用	3,945.98	1.30	7,827.66	0.65	4,170.27	0.41	1,613.68	0.12
财务费用	21,021.18	6.91	37,195.32	3.07	-6,987.53	-0.69	19,562.49	1.41

期间费用合计	87,895.95	28.91	203,116.03	16.74	146,080.61	14.36	167,943.13	12.11
--------	-----------	-------	------------	-------	------------	-------	------------	-------

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人期间费用合计为 167,943.13 万元、146,080.61 万元、203,116.03 万元和 87,895.95 万元，期间费用率（期间费用合计在当期营业总收入中的占比）分别为 12.11%、14.36%、16.74%和 28.91%。报告期内发行人期间费用率总体呈现波动上升趋势。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人销售费用分别为 37,907.20 万元、40,950.22 万元、41,735.12 万元和 14,330.51 万元；发行人管理费用分别为 108,859.76 万元、107,947.65 万元、116,357.93 万元和 48,598.28 万元。随着发行人业务发展以及合并范围增加，销售费用和管理费用也基本呈现稳中有升的趋势。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人财务费用分别为 19,562.49 万元、-6,987.53 万元、37,195.32 万元和 21,021.18 万元，近三年及一期发行人的财务费用呈波动趋势。

3、投资收益分析

投资收益明细情况及相关分析如下：

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现投资收益分别为 30,139.18 万元、48,736.72 万元、161,151.34 万元和 68,139.51 万元，主要来自长期股权投资的投资收益和资本运营收益。2020 年度发行人投资收益与上年同期相比增加了 112,414.62 万元，主要系处置可供出售金融资产取得的投资收益增加所致。

表：发行人投资收益明细情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
权益法核算的长期股权投资收益	14,695.49	2,780.45	420.04	-1,637.13
处置长期股权投资产生的投资收益	37.24	13,798.24	17,049.88	-3,441.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		1,036.08	5.23	2.86
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益		3,526.50	-	

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
持有至到期投资在持有期间的投资收益		13,710.14	12,360.91	13,473.16
处置持有至到期投资取得的投资收益		-	-	13.10
可供出售金融资产等取得的投资收益		16,474.53	12,136.49	14,227.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益		108,448.19	2,124.09	2,830.37
理财收益等		1,377.21	4,640.08	4,670.88
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	20,402.92			
债权投资在持有期间取得的利息收入	7,058.58			
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	5,699.48			
其他债权投资处置收益	-74.99			
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	5,166.76			
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	14,820.66			
其他	333.35			
合计	68,139.51	161,151.34	48,736.72	30,139.18

（六）关联交易情况

1、关联方

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（1）母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例 (%)	母公司对本企业的 表决权比例 (%)
北京中关村发展 投资中心	北京	项目投资；投资管理； 资产管理	10,000.00	54.06	54.06

公司第一大股东为北京中关村发展投资中心，认缴持股比例 55.39%，实缴持股比例为 54.06%，系公司的控股股东。

（2）子公司情况

发行人子公司详细情况见“表：截至 2020 年末纳入合并范围子公司基本情况表”。

（3）合营企业及联营企业情况

发行人合营企业及联营企业主要包括：北京实创科技园开发建设股份有限公司、北京市中关村小额贷款股份有限公司、北京中关村发展启航产业投资基金（有限合伙）、北京经开投资开发股份有限公司、北京中小企业信用再担保有限公司、中芯北方集成电路制造（北京）有限公司、北京科技商务区建设有限责任公司、北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）、中关村协同发展投资有限公司、北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）及北京怀柔科学城建设发展有限公司。

（4）其他重要关联方

关联方名称	与本集团的关系
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	本公司股东
北京工业发展投资管理有限公司	本公司股东
北京金桥伟业投资发展公司	本公司股东
北京通政国有资产经营有限公司	本公司股东
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	本公司股东
北京首置房地产企业管理有限公司	本公司子公司的关联方
天津伴山人家置业有限公司	本公司子公司的关联方
首创置业股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京通州工业园区信用担保有限公司	本公司子公司的关联方
北京京西文旅产业投资基金（有限合伙）	本公司子公司的关联方
北京中关村水木医疗科技有限公司	本公司子公司的关联方
保定中关村园区开发有限公司	本公司子公司的关联方
北京协同科创创业投资管理中心（有限合伙）	本公司子公司的关联方
北京梦幻动画科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京盛世宏明投资基金管理有限公司	本公司子公司的关联方
北京昌平科技园发展有限公司	本公司子公司的关联方

关联方名称	与本集团的关系
北京铭嘉房地产开发有限公司	本公司子公司的关联方
中都京北（北京）国际拍卖有限公司	本公司子公司的关联方
北京首发兴业典当有限责任公司	本公司子公司的关联方
北京晨光创业投资有限公司	本公司子公司的关联方
北京市丰台区国有资本经营管理中心	本公司子公司的关联方
BAIC AUTOMOBILE SA PTY LTD	本公司子公司的关联方
北京北内有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京奔驰汽车有限公司	本公司子公司的关联方
北京奔驰汽车有限公司顺义分公司	本公司子公司的关联方
北京海纳川汽车部件股份有限公司株洲分公司	本公司子公司的关联方
北京李尔现代坦迪斯汽车系统有限公司	本公司子公司的关联方
北京鹏盛物业管理有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车动力总成有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车股份有限公司株洲分公司	本公司子公司的关联方
北京汽车国际发展有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团有限公司越野车分公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团越野车有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车研究总院有限公司	本公司子公司的关联方
北京通用航空常州飞机工业有限公司	本公司子公司的关联方
北京同仁堂股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京同仁堂股份有限公司同仁堂制药厂	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司北京分公司	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司沧州分公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司青岛分公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车技术创新中心有限公司	本公司子公司的关联方

关联方名称	与本集团的关系
北京亚太汽车底盘系统有限公司	本公司子公司的关联方
北内（天津）有限公司	本公司子公司的关联方
北汽瑞丽科技有限公司	本公司子公司的关联方
北汽瑞丽汽车销售有限公司	本公司子公司的关联方
北汽云南瑞丽汽车有限公司	本公司子公司的关联方
北汽云南瑞丽汽车有限公司昆明分公司	本公司子公司的关联方
海纳川景德镇汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川镇江汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川重庆汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
江西志骋汽车有限责任公司	本公司子公司的关联方
青岛姜山新能源汽车零部件产业基地建设有限公司	本公司子公司的关联方
云南北汽专用汽车有限公司	本公司子公司的关联方
重庆中都物流有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车工业进出口有限公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司蓝谷动力系统分公司	本公司子公司的关联方
北汽（滨州）置业有限公司	本公司子公司的关联方
北汽福田汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京海纳川汽车部件股份有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川沧州汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川广州汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛达顺置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛和顺置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团财务有限公司	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司	本公司子公司的关联方
江西中都昌河物流有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团产业投资有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽模塑科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京中都星徽物流有限公司	本公司子公司的关联方

关联方名称	与本集团的关系
中都（株洲）物流有限公司	本公司子公司的关联方
北汽岱摩斯（沧州）汽车系统有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川天津汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
天津中关村医疗器械园有限公司	本公司子公司的关联方
北汽蓝谷信息技术有限公司	本公司子公司的关联方
北京纽曼腾飞科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京纽曼凤凰科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京海升集团公司	本公司子公司的关联方

2、关联方往来余额

（1）2020 年末关联方往来余额情况

1) 关联方应收账款

表：截至 2020 年末发行人关联方应收账款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
北汽云南瑞丽汽车有限公司	1,046.69
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	721.27
其他	2,794.02
合计	4,561.98

2) 关联方其他应收款

表：截至 2020 年末发行人关联方其他应收款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
其他应收款项	18,542.51
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	6,283.00
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	6,214.14
北京金桥伟业投资发展公司	1,746.82

关联方（项目）	2020 年末
北京工业发展投资管理有限公司	1,663.99
北京威凯建设发展有限责任公司	1,192.17
北京通政国有资产经营有限公司	739.49
其他	702.91
应收股利	354.68
应收利息	259.72
合计	19,156.91

3) 关联方预付款项

表：截至 2020 年末发行人关联方预付款项

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	459.45
其他	0.00
合计	459.45

4) 长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

表：截至 2020 年末发行人关联方长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
保定中关村园区开发有限公司	1,868.44
天津京津中关村科技城发展有限公司	100,000.00
合计	101,868.44

5) 关联方其他应付款

表：截至 2020 年末发行人关联方其他应付款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
其他应付款项	356,525.17

关联方（项目）	2020 年末
北京经开投资开发股份有限公司	94,360.32
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	69,290.34
中关村科技园区管理委员会	47,235.77
北京昌平科技园发展有限公司	43,633.05
中关村科技园区昌平园创业服务中心	41,233.05
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14
北京中关村发展投资中心	19,479.14
光机电管委会	8,832.71
北京中关村生命科学园产业发展基金（有限合伙）	3,000.00
北京通州工业园区信用担保有限公司	3,000.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1,937.69
北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）	1,382.40
北京市京东开房地产开发有限公司	1,000.00
天津中关村医疗器械园有限公司	650.00
北京金桥伟业投资发展公司	403.00
其他	384.56
应付股利	0.00
应付利息	320.05
合计	356,845.22

6) 关联方预收款项

表：截至 2020 年末发行人关联方预收款项

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
北京经开投资开发股份有限公司	114,592.19
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	19,756.87
北京铭嘉房地产开发有限公司	11,552.73
BAIC AUTOMOBILE SA PTY LTD	2,148.55
海纳川重庆汽车部件有限公司	2,073.75

关联方（项目）	2020 年末
江西志骋汽车有限责任公司	493.01
其他	785.76
合计	151,402.86

7) 关联方短期借款

表：截至 2020 年末发行人关联方短期借款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
其他	18.91

8) 关联方长期应付款

表：截至 2020 年末发行人关联方长期应付款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末
长期应付款	46,055.37
首创置业股份有限公司	41,508.00
北京中关村芯创集成电路设计产业投资基金（有限合伙）	2,500.00
北京生命科学园创新投资基金（有限合伙）	1,400.00
其他	647.37
专项应付款	1,787.11
中关村科技园区管理委员会	1,787.11
合计	47,842.48

(2) 2019 年末关联方往来余额情况

1) 关联方应收账款

表：截至 2019 年末发行人关联方应收账款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
北京实创科技园开发建设股份有限公司	245.35
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	413.67
北京中关村发展前沿企业投资基金（有限合伙）	2.24
中发领创（北京）股权投资管理有限公司	1.03
北京中关村生命科学院产业发展基金（有限合伙）	4.00
中关村协同发展投资有限公司	1.97
减：坏账准备	0.00
合计	668.25

2) 关联方其他应收款

表：截至 2019 年末发行人关联方其他应收款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
其他应款项	19,144.31
中关村科技园区管理委员会	566.22
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	6,704.14
北京东方文化资产经营有限公司	98.29
北京工业发展投资管理有限公司	1,663.99
北京市京东开投资咨询服务服务有限公司	0.00
北京通政国有资产经营有限公司	739.49
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	6,283.00
北京威凯建设发展有限责任公司	1,307.46
北京上地科技投资有限公司	277.14
北京市长城伟业投资开发总公司	4.00
北京金桥伟业投资发展公司	1,727.20
中关村协同发展投资有限公司	0.00
北京启航投资管理有限公司	41.67
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	30.85
减：坏账准备	299.15

关联方（项目）	2019 年末
应收股利	769.34
应收利息	259.72
合计	20,173.37

3) 关联方预付款项

表：截至 2019 年末发行人关联方预付款项

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
北京市长城伟业投资开发总公司	42.32
北京实创科技园开发建设股份有限公司	2.53
北京中发前沿投资管理有限公司	4.11
合计	48.96

4) 长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

表：截至 2019 年末发行人关联方长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
天津京津中关村科技城发展有限公司	100,000.00

5) 关联方应付账款

表：截至 2019 年末发行人关联方应付账款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
北京经开投资开发股份有限公司	0.00
北京市长城伟业投资开发总公司	174.82
首创置业股份有限公司	114.30
北京启航投资管理有限公司	77.42
合计	366.54

6) 关联方其他应付款

表：截至 2019 年末发行人关联方其他应付款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
其他应付款项	215,778.72
北京市京东开房地产开发有限公司	1,000.00
北京通州工业园区信用担保有限公司	3,000.00
北京经开投资开发股份有限公司	94,360.32
北京京西文旅产业投资基金（有限合伙）	60.33
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	64,301.82
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1,937.96
北京上地科技投资有限公司	1,870.00
北京威凯建设发展有限责任公司	0.00
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14
中关村协同发展投资有限公司	46.42
中关村科技园区管理委员会	0.00
北京中关村发展投资中心	7,479.14
北京启航投资管理有限公司	64.45
北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	10,000.00
北京水木中晖科技发展有限公司	800.00
北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）	5,000.00
北京中关村生命科学园产业发展基金（有限合伙）	3,000.00
中发领创（北京）股权投资管理有限公司	19.14
北京智酷道捷教育科技有限公司	136.00
天津中关村医疗器械园有限公司	1,000.00
北京中关村水木医疗科技有限公司	800.00
北京赢邦健康科技服务有限公司	200.00
应付股利	22,199.56
应付利息	0.00
合计	237,978.27

7) 关联方预收款项

表：截至 2019 年末发行人关联方预收款项

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
北京经开投资开发股份有限公司	0.00
中关村协同发展投资有限公司	4.19
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	21,168.07
北京铭嘉房地产开发有限公司	11,292.41
北京启航投资管理有限公司	75.65
合计	32,540.32

8) 关联方短期借款

表：截至 2019 年末发行人关联方短期借款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
天津京津中关村科技城发展有限公司	14.26
北京中关村海外科技园有限责任公司	1,258.26
北京京石科技园投资发展有限公司	5,000.00
北京中关村发展投资中心	1,589.99
合计	7,862.51

9) 关联方长期应付款

表：截至 2019 年末发行人关联方长期应付款

单位：万元

关联方（项目）	2019 年末
长期应付款	421,689.77
北京市海淀区国有资本经营管理中心	373,304.40
首创置业股份有限公司	44,008.00
中发领创（北京）股权投资管理有限公司	280.00
北京中发前沿投资管理有限公司	297.37

关联方（项目）	2019 年末
北京生命科学园创新投资基金（有限合伙）	3,000.00
保定中关村园区开发有限公司	800.00
专项应付款	51,261.60
中关村科技园区管理委员会	51,261.60
合计	472,951.37

（3）2018 年末关联方往来余额情况

1) 关联方应收账款

表：截至 2018 年末发行人关联方应收账款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
北京实创科技园开发建设股份有限公司	50.04
合计	50.04

2) 关联方其他应收款

表：截至 2018 年末发行人关联方其他应收款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
其他应款项	19,787.49
中关村科技园区管理委员会	566.22
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	7,404.14
北京东方文化资产经营有限公司	598.29
北京工业发展投资管理有限公司	1,663.99
北京市京东开投资咨询服务有限公司	0.07
北京通政国有资产经营有限公司	739.49
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	0.00
北京华祥建业建筑材料有限公司	2,067.22
北京领创精准医疗健康产业投资有限公司	15.67

关联方（项目）	2018 年末
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	6,283.00
北京威凯建设发展有限责任公司	1,329.46
北京上地科技投资有限公司	277.14
北京市长城伟业投资开发总公司	3.00
北京金桥伟业投资发展公司	1,727.20
中关村协同发展投资有限公司	0.36
减：坏账准备	2,887.77
应收股利	457.94
应收利息	259.72
合计	20,505.15

3) 关联方预付款项

表：截至 2018 年末发行人关联方预付款项

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1.68
北京市长城伟业投资开发总公司	370,921.34
合计	370,923.02

4) 长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

表：截至 2018 年末发行人关联方长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
天津京津中关村科技城发展有限公司	100,000.00
合计	100,000.00

5) 关联方应付账款

表：截至 2018 年末发行人关联方应付账款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
北京经开投资开发股份有限公司	41,347.30
合计	41,347.30

6) 关联方其他应付款

表：截至 2018 年末发行人关联方其他应付款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
其他应付款项	191,807.22
北京市京东开房地产开发有限公司	1,000.00
北京通州工业园区信用担保有限公司	3,000.00
北京经开投资开发股份有限公司	2.59
北京京西文旅产业投资基金（有限合伙）	728.00
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	42,045.44
北京实创科技园开发建设股份有限公司	31,937.69
北京上地科技投资有限公司	1,870.00
北京威凯建设发展有限责任公司	22.00
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14
中关村协同发展投资有限公司	47.00
中关村科技园区管理委员会	82,907.77
北京中关村发展投资中心	7,479.14
北京启航投资管理有限公司	64.45
应付利息	90.41
合计	191,897.63

7) 关联方预收款项

表：截至 2018 年末发行人关联方预收款项

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
北京经开投资开发股份有限公司	94,360.32

关联方（项目）	2018 年末
中关村协同发展投资有限公司	6.15
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	22,579.28
北京铭嘉房地产开发有限公司	11,552.73
北京启航投资管理有限公司	64.45
合计	128,562.93

8) 关联方短期借款

表：截至 2018 年末发行人关联方短期借款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
天津京津中关村科技城发展有限公司	74,009.60
北京中关村海外科技园有限责任公司	791.26
合计	74,800.86

9) 关联方长期借款

表：截至 2018 年末发行人关联方长期借款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
天津京津中关村科技城发展有限公司	24,680.00
北京中关村海外科技园有限责任公司	20,000.00
合计	44,680.00

10) 关联方长期应付款

表：截至 2018 年末发行人关联方长期应付款

单位：万元

关联方（项目）	2018 年末
长期应付款	380,010.80
北京京西文旅产业投资基金（有限合伙）	0.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	336,100.00

关联方（项目）	2018 年末
首创置业股份有限公司	44,008.00
专项应付款	180,370.71
中关村科技园区管理委员会	180,370.71
合计	560,478.71

3、关联方交易

（1）2020 年关联方交易情况

1) 购买商品、接受劳务

发行人 2020 年度与关联方购买商品、接受劳务交易额 2,861.60 万元。

2) 销售商品、提供劳务

发行人 2020 年度与关联方销售商品、提供劳务交易额 13,965.82 万元。

3) 关联租赁情况

①关联承租

发行人 2020 年度作为出租方分别与关联方北京启航投资管理有限公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司、中关村联合创新（北京）生物科技有限公司签署租赁协议，2020 年确认租赁收益 1,932.47 万元。

②关联出租

发行人作为承租方与关联方北京海升集团公司签署租赁协议，2020 年确认租赁支出 296.28 万元。

4) 关联方资金往来

发行人 2020 年度作为资金提供方与关联方资金往来 102,261.75 万元，确认利息收入 8,153.82 万元。

发行人 2020 年度作为资金需求方与关联方资金往来 165,703.62 万元，确认利息支出 11,010.84 万元。

5) 关联方担保

发行人 2020 年度合并范围内担保金额 1,188,351.00 万元。

截至 2020 年末发行人合并范围外关联方担保金额 404,000.00 万元，其中发行人作为被担保方接受关联方提供的担保金额 264,000.00 万元，发行人作为担保方提供关联方的担保金额 140,000.00 元。

6) 关联方合作开发

根据中关村科技园区电子城西区 E5 研发中心三期项目《合作开发协议书》约定，电子城公司与北京望京新兴产业区综合开发有限公司合作开发建设 E5 研发中心三期建设项目。截至 2020 年 12 月 31 日，项目尚未完工验收。

(2) 2019 年关联方交易情况

1) 购买商品、接受劳务

发行人 2019 年度与关联方购买商品、接受劳务交易额 383,334.09 万元。

2) 销售商品、提供劳务

发行人 2019 年度与关联方销售商品、提供劳务交易额 1,774.38 万元。

3) 关联租赁情况

发行人 2019 年度作为出租方分别与关联方北京启航投资管理有限公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司、中关村联合创新（北京）生物科技有限公司签署租赁协议，2019 年确认租赁收益 2,066.19 万元。

4) 关联方资金拆借

发行人 2019 年度作为资金提供方与关联方资金往来 103,251.75 万元，确认利息收入 8,131.09 万元。

发行人 2019 年度作为资金需求方与关联方资金往来 192,048.32 万元，确认利息支出 11,959.11 万元。

5) 关联方担保

发行人 2019 年末合并范围内担保金额 1,333,530.90 万元。

截至 2019 年末发行人合并范围外关联方担保金额 442,500.00 万元，其中发行人作为被担保方接受关联方提供的担保金额 407,500.00 万元，发行人作为担保方提供关联方的担保金额 35,000.00 元。

6) 关联方合作开发

根据中关村科技园区电子城西区 E5 研发中心三期项目《合作开发协议书》约定，电子城公司与北京望京新兴产业区综合开发有限公司合作开发建设 E5 研发中心三期建设项目。截至 2019 年 12 月 31 日，项目尚未完工验收。

电子城公司承担本项目地块的国有土地使用权等相关费用，包括截至 2016 年底发生的土地出让金及相关税费，前期土地开发、市政及相关支出，设计、咨询等费用，其他建安支出等费用。北京望京新兴产业区综合开发有限公司承担该项目的工程施工费、监理费、小市政建设、绿化等全部支出，专项借款的利息支出，以及其他与项目建设相关的支出。

项目建成后，双方各按 50%享有经营权和收益权。任何一方的项目权益发生变动，不影响另一方项目权益。

(3) 2018 年关联方交易情况

1) 购买商品、接受劳务

发行人 2018 年度与关联方购买商品、接受劳务交易额 3,007.24 万元。

2) 销售商品、提供劳务

发行人 2018 年度与关联方销售商品、提供劳务交易额 2,690.23 万元。

3) 关联租赁情况

发行人 2018 年度作为出租方分别与关联方北京启航投资管理有限公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司签署租赁协议，2018 年确认租赁收益 2,029.14 万元；发行人 2018 年度作为承租方分别与关联方北京实创科技园开发建设股份有限公司、北京实创上地佳园房地产开发有限公司签署租赁协议，2018 年确认租赁支出 118.55 万元。

4) 关联方担保

截至 2018 年末发行人合并范围外关联方担保金额 163,856.06 万元，均为发行人作为担保方为关联方提供担保。

5) 关联方资金拆借

发行人 2018 年度作为资金提供方与关联方资金往来 103,421.75 万元，确认利息收入 1,197.04 万元。

发行人 2018 年度作为资金需求方与关联方资金往来 192,697.60 万元，确认利息支出 6,365.08 万元。

6) 关联方合作开发

电子城公司根据中关村科技园区电子城西区 E5 研发中心三期项目《合作开发协议书》约定，电子城公司与北京望京新兴产业区综合开发有限公司合作开发建设 E5 研发中心三期建设项目。项目开工时间为 2016 年 12 月，预计项目交付时间 2019 年 9 月。

电子城公司承担本项目地块的国有土地使用权等相关费用，包括截至 2016 年底发生的土地出让金及相关税费，前期土地开发、市政及相关支出，设计、咨询等费用，其他建安支出等费用。北京望京新兴产业区综合开发有限公司承担该项目的工程施工费、监理费、小市政建设、绿化等全部支出，专项借款的利息支出，以及其他与项目建设相关的支出。

项目建成后，双方各按 50%享有经营权和收益权。任何一方的项目权益发生变动，不影响另一方项目权益。

4、关联交易决策

为确保公司关联交易正常开展，发行人建立健全的关联交易管理制度，严格遵守公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的规定，所涉及的关联交易均按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序。公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发

生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则。

（1）决策权限

发行人与其关联方经常发生的大额关联交易，由交易双方签署框架协议，交易双方就不同关联交易的定价原则、定价方法、质量检验、付款方式等协商做出约定，并在每年年初预测不同类型关联交易的规模，由关联交易双方权利机构审议。

（2）决策程序

为规制关联交易，发行人制定了相应制度，明确了关联交易公允决策程序。

（3）定价政策

表：发行人关联交易定价政策

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
丰科建公司	北京丰科新元科技有限公司	销售商品	市场价格
实创总公司	北京实创科技园开发建设股份有限公司	提供劳务	市场价格
实创总公司	北京实创科技园开发建设股份有限公司	接受劳务	市场价格
集成电路母基金	北京盛世宏明投资基金管理有限公司	接受劳务	市场价格
集成电路设计园	天津伴山人家置业有限公司	提供资金	协定利率
集成电路设计园	北京郎园置业有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京市京东开房地产开发有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京通州工业园区信用担保有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京经开投资开发股份有限公司	提供资金	协定利率
电子城公司	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	租赁	市场价格

（七）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 295,050.00 万元，占期末净资产的比例为 6.90%。情况如下：

表：截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型
1	发行人母公司	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	是	105,000.00	差额补足
2	实创总公司	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	否	155,050.00	贷款担保
3	中科金公司	北京中关村小额贷款股份有限公司	是	35,000.00	贷款担保
	合计	-	-	295,050.00	-

注：上表中披露的对外担保情况未包含发行人子公司北京中关村科技融资担保有限公司正常担保业务开展的对外担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

截至 2021 年 6 月末，发行人下属企业至臻环保公司存在尚未了结的诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

至臻环保公司之子公司云南瑞丽神州瑞霖环保科技有限公司（以下简称云南瑞霖环保）与北汽（瑞丽）汽车有限公司（以下简称北汽瑞丽）污水处理站经营合同纠纷事项：

云南瑞霖环保于 2018 年 11 月 30 日向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，要求北汽瑞丽支付 2018 年度污水处理费 861.36 万元。中国国际经济贸易仲裁委员会受理了本仲裁案。因双方调解未果，2019 年 11 月云南瑞霖环保提交了“撤裁申请书”，同年 12 月中国国际经济贸易仲裁委员会终止本案仲裁程序。

2020 年 1 月，云南瑞霖环保再次向中国国际经济贸易仲裁委员会提起书面仲裁申请，请求裁决解除《经营合同》，由北汽瑞丽向云南瑞霖环保支付违约赔偿金。截至 2021 年 6 月末，中国国际经济贸易仲裁委员会尚未给出仲裁结论。

上述诉讼、仲裁案件不会对公司生产经营构成重大不利影响，不构成本次发行的实质性障碍。

（九）受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产具体情况如下：

表：截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	121,977.14	专项资金、银行承兑汇票保证金、诉讼冻结、履约保证金、保函保证金等
持有至到期投资	198,875.00	债券质押
存货	114,280.24	抵押借款
投资性房地产	472,696.68	抵押借款
固定资产	7,989.88	抵押借款
长期应收款	303,639.58	证券化质押、保理借款、质押借款
在建工程	33,464.74	抵押借款
无形资产	267.40	抵押借款
合计	1,253,190.67	—

（十）其他

1、最近一年发行人非经营性往来占款和资金拆借余额情况：

表：截至 2020 年末发行人非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	占比
往来占款	111,197.99	92.03
资金拆借	2,231.75	1.85
其他	7,393.20	6.12
合计	120,822.94	100.00

表：截至 2020 年末 1,000 万元以上非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

占款/拆借方名称	与发行人的 关联关系	占款金额	形成原因
北京丰台科技园孵化器有限公司	非关联	90,000.00	往来占款

占款/拆借方名称	与发行人的 关联关系	占款金额	形成原因
北京亚都科技股份有限公司	非关联	21,197.99	往来占款
北京市京东开光机电一体化产业基地 开发公司	股东	6,214.14	股东欠缴出资款等
北京工业发展投资管理有限公司	股东	1,663.99	股东欠缴出资款
北京金桥伟业投资发展公司	股东	1,746.82	股东欠缴出资款等
合计	-	120,822.94	-

2、有息负债情况

（1）有息负债余额（最近一期）

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
短期借款	141,682.47	2.88%
一年内到期的非流动负债（有息部分）	570,693.11	11.60%
其他带息流动负债	418,985.55	8.51%
长期借款	2,819,916.42	57.29%
应付债券	831,465.79	16.89%
其他带息非流动负债	139,080.87	2.83%
合计	4,921,824.20	100.00%

（2）有息负债结构（最近一期）

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	3,049,003.99	61.95%
公司债券 ¹	621,176.36	12.62%
非金融企业债务融资工具 ²	200,000.00	4.06%
非标融资	137,800.00	2.80%
明股实债	-	0.00%

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

其他	913,843.85	18.57%
合计	4,921,824.20	100.00%

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《中关村发展集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

发行人长期主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本次债券信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、园区开发及建设收入或将下降。因北京市相关政策以及公司业务模式有所侧重，公司未来园区开发及建设收入或将下降。

2、部分子公司不在纳入公司合并范围，相应减资完成后公司实收资本将有所下降。2020 年北京怀柔科学城建设发展有限公司和北京中关村石景山园发展有限公司不再纳入公司合并范围，公司资产规模有所下降，且未来公司不再从事怀柔科学城的开发建设工作；公司将相应减少实收资本，目前减资尚未完成。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中关村发展集团股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中关村发展集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提

供有关财务报告以及其他相关资料。中关村发展集团股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，中关村发展集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注中关村发展集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现中关村发展集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如中关村发展集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中关村发展集团股份有限公司、监管部门等。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 807.24 亿元，已使用额度 340.47 亿元，尚未使用的授信额度为 466.76 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 123.50 亿人民币、3.44 亿美元，累计偿还债券 48.00 亿人民币、0.44 亿美元。

2、截至 2021 年 10 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为人

民币 122.20 亿元、美元 3 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	16 中关 02	发行人	2016-12-05	-	2021-12-07	5	11.50	3.80	11.50
2	20 实创债	北京实创高科技发展有限责任公司	2020-07-01	2023-07-02	2025-07-02	3+2	3.50	4.65	3.50
3	20 实创 02	北京实创高科技发展有限责任公司	2020-12-16	2023-12-17	2025-12-17	3+2	5.00	5.19	5.00
4	21 中关 01	发行人	2021-03-04	-	2024-03-08	3	10.00	3.76	10.00
5	21 中关 Y1	发行人	2021-04-14	-	2023-04-16	2+N	20.00	3.74	20.00
6	21 中关 Y2	发行人	2021-06-16	-	2023-06-18	2+N	5.00	3.58	5.00
7	21 中关 Y3	发行人	2021-06-16	-	2024-06-18	3+N	15.00	3.90	15.00
8	21 中关 02	发行人	2021-07-02	2024-07-06	2026-07-06	3+2	20.00	3.49	20.00
9	21 中关 03	发行人	2021-09-24	-	2024-09-28	3	10.00	3.34	10.00
10	21 中关 05	发行人	2021-10-20	-	2024-10-22	3	10.00	3.47	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	110.00		100.00
11	21 中关村集 SCP002	发行人	2021-07-06	-	2021-12-15	160D	10.00	2.66	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	10.00		20.00
12	15 中关村债	发行人	2015-08-11	-	2022-08-12	7	11.00	4.20	2.20
企业债券小计		-	-	-	-	-	11.00		2.20
13	美元公募债券	中关村国际投资有限公司	2020-02-03	-	2023-02-03	3	3 亿美元	2.875	3 亿美元
其他小计		-	-	-	-	-	3 亿美元		3 亿美元
合计		-	-	-	-	-	131.00 亿人民币； 3 亿美元		122.20 亿人民币； 3 亿美元

3、截至 2021 年 6 月末，发行人存在存续永续期债券。中关村发展集团股份有限公司发行面值总额为人民币 80 亿元永续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，截至 2021 年 6 月末发行人资产负债率为 66.69%。

截至募集说明书签署日，“18 中关 Y1”已兑付，发行人存续永续期债券余

额为 40 亿元。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	中期票据	中国银行间交易商协会	2020-01-14	60.00	0.00	60.00
2	发行人	小公募	上海证券交易所	2020-09-25	100.00	90.00	10.00
3	发行人	企业债	国家发展和改革委员会	2019-11-28	30.00	0.00	30.00
合计		-	-	-	190.00	90.00	100.00

第六节 增信情况

本期债券无增信措施。

第七节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，2021 年 1-6 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）本期债券资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、投资者可在以下地址或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人

名称：中关村发展集团股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

法定代表人：赵长山

联系人：李永鑫、陶蕊

联系地址：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

电话号码：010-83453741

传真号码：010-83453000

邮政编码：100081

（二）牵头承销机构、簿记管理人、债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、王雯雯、冯伟、汪翔、于立超

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 16 层

电话号码：010-85130909

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

（三）联席承销机构

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、邸竞之、刘飞、蔡恩奇

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话号码：010-60833367

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

（四）联席承销机构

名称：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：周韬、徐伟、张棋

联系地址：深圳市福田区福华一路 111 号招商证券大厦 27 层

电话号码：0755-83084033

传真号码：0755-83081361

邮政编码：518000

投资者若对募集说明书及其摘要有任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。